

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

## **Byt zvláštního určení, byt v domě zvláštního určení a některá specifika jeho nájmu**

Byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení jsou byty, který mají jiný právní režim. Vymezení pojmu byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení lze nalézt v zákoně č. [120/1992](#) Sb., který je prováděcím předpisem občanského zákoníku.

Byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení jsou byty, který mají jiný právní režim. Vymezení pojmu byt zvláštního určení a byt v domě zvláštního určení lze nalézt v zákoně č. [120/1992](#) Sb., který je prováděcím předpisem občanského zákoníku.

Podle § 9 tohoto předpisu je bytem zvláštního určení byt zvlášť upravený pro ubytování zdravotně postižených osob. Smlouvu o nájmu bytu zvláštního určení může pronajímatel uzavřít pouze pokud ten, kdo takový byt svým nákladem zřídil, pronajímateli udělil písemné doporučení, pokud si to vyhradil. V případě že jde o byt, který byl bez zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je možné smlouvu o nájmu tohoto bytu uzavřít jen na doporučení okresního úřadu, který si před vydáním doporučení vyžádá vyjádření Vládního výboru pro zdravotně postižené občany.

Byty v domech zvláštního určení jsou byty v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Smlouvu o nájmu bytu v domě zvláštního určení může pronajímatel uzavřít jen na základě písemného doporučení toho, kdo takový byt svým nákladem zřídil, nebo jeho právního nástupce. I zde, v případě že byl byt v domě zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, je možné tuto smlouvu uzavřít pouze na doporučení okresního úřadu.

Jak již bylo výše uvedeno, nájem těchto bytů má svá určitá specifika. Ustanovení § 709 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník vylučuje možnost vzniku práva nájmu bytu ze zákona a to tím, že vylučuje aplikaci ustanovení § 703 - 708 občanského zákoníku na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení. Vzhledem ke znění ustanovení § 709 lze dojít k závěru, že § 700 - 702 občanského zákoníku pro tyto byty platí a je tedy umožněno, aby k těmto bytům vzniklo právo společného nájmu bytu na základě dohody.

Nájem bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení zanikne vždy smrtí nájemce tohoto bytu, pokud nejde o byt ve společném nájmu vzniklý podle § 700 odst. 2 občanského zákoníku. Jinak k zániku práva nájmu uvedených bytů může samozřejmě dojít zásadně na základě stejných právních skutečností jako u bytů nedružstevních, tedy dohodou či výpovědí.

Občanský zákoník ve svém ustanovení § 711 dokonce upravuje výpovědní důvod, který se týká bytu zvláštního určení a bytu v domě zvláštního určení. Podle tohoto ustanovení může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem bytu, jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba. Je-li dána nájemci bytu zvláštního určení nebo bytu v domě zvláštního určení výpověď pronajímatelem podle § 711 odst. 1 občanského zákoníku, je zapotřebí splnit podmínku stanovenou v odst. 4 zmiňovaného ustanovení, kdy 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, nebo jeho právního nástupce nebo souhlasu příslušného orgánu

republiky, který uzavření smlouvy o jeho nájmu doporučil.

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnické osobě](#)
- [Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu](#)
- [Právo na přístup ke kamerovým záznamům: střet GDPR, informačního zákona a praxe veřejných institucí](#)
- [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](#)