23. 8. 2001

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

Bytové náhrady

Z povahy právního vztahu nájmu bytu jako vztahu chráněného vyplývá, že jsou-li dány níže uvedené podmínky, má nájemce při výpovědi z bytu právo na bytovou náhradu a není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud mu nebude zajištěna odpovídající bytová náhrada.

Z povahy právního vztahu nájmu bytu jako vztahu chráněného vyplývá, že jsou-li dány níže uvedené podmínky, má nájemce při výpovědi z bytu právo na bytovou náhradu a není povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud mu nebude zajištěna odpovídající bytová náhrada.

Občanský zákoník, který problematiku zajištění bytových náhrad řeší v souvislosti s problematikou nájmu bytu, rozumí bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování. Definici bytu bychom v občanském zákoníku těžko hledali, a proto se vychází z definice bytu, tak jak ji používá stavební zákon a jeho prováděcí předpisy: byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.

Náhradním bytem je třeba rozumět byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Zákon dále obsahuje konkrétnější požadavky na náhradní byt a to v souvislosti s výpovědním důvodem z pronajímaného bytu. Skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodu, že pronajimatel potřebuje byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence, nebo jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat, nebo 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 dále užívat nebo se jedná o byt který souvisí stavebně s prostory, určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostor chce tento byt užívat, anebo jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba má nájemce právo na přiměřený náhradní byt. Přiměřený náhradní byt by měl být zásadně rovnocenný byt, který má nájemce vyklidit. Z důvodů zvláštního zřetele hodných může soud výjimečně rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt.

Je-li výpovědním důvodem skutečnost, že nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Soud však může rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Právo na poskytnutí náhradního ubytování má rozvedený manžel, který je povinen vyklidit byt, v němž manželé žili a tento práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu nabyl jeden z rozvedených manželů ještě před uzavřením manželství. Soud i v tomto případě, jsou-li zde dány důvody hodné zvláštního zřetele, rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt.

V případech, kdy se manželé nedohodnou o nájmu společného bytu, rozhodne soud, kdo bude dále

byt užívat a druhý manžel má právo na náhradní byt. Soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.
Přísněji postihuje občanský zákon situace, kdy výpovědní důvod pronajimatele spočíval v tom, že nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě, nebo že nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce, dále se může jednat o výpovědní důvod vycházející ze skutečnosti, nájemce má dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt nebo v případě, že nájemce neužívá byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas. V těchto případech stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Zákon přístřeším rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby. Jen jedná-li se o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodu, že jsou hrubě porušovány dobré mravy nebo pokud nájemce hrubě porušuje své povinnosti, zejména neplatí nájemné, může soud, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt.

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva