

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

Bytové náhrady

Z charakteru právního vztahu nájmu bytu jako vztahu chráněného vyplývá, že jsou-li dány 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, což platí i pro exekuci při vyklizení z nájmu bytu, kdy platí, že exekuce může být realizována až v okamžiku poskytnutí příslušné bytové náhrady.

Z charakteru právního vztahu nájmu bytu jako vztahu chráněného vyplývá, že jsou-li dány 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, což platí i pro exekuci při vyklizení z nájmu bytu, kdy platí, že exekuce může být realizována až v okamžiku poskytnutí příslušné bytové náhrady.

Občanský zákoník (zákon č. [40/1964](#) Sb.), který problematiku zajištění bytových náhrad řeší v souvislosti s problematikou nájmu bytu, rozumí bytovými náhradami náhradní byt a náhradní ubytování. Při definici bytu bylo možno dříve vycházet ze zákona č. [41/1964](#) Sb. o hospodaření s byty, který však již pozbyl účinnosti, 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 pronajímatel 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 bytu, 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.

Pokud náhradní byt nesplňuje z hlediska rozlohy podlahové plochy a počtu místností požadavky uvedené v ustanovení § 712 odst. 2 občanského zákoníku, pak i tehdy jde za určitých podmínek o přiměřený náhradní byt, zvláště pak v případě, že oprávněný neměl objektivně možnost zajistit povinnému byt, který by těmto požadavkům odpovídal spíše.

Judikatura týkající se náhradního bytu např. došla k závěru, že zjištění, že vybavení (zařízení) náhradního bytu je opotřebované více než vybavení (zařízení) bytu vyklizovaného, samo o sobě není

důvodem, pro který by náhradní byt nebylo lze mít za byt zásadně rovnocenný bytu vyklizovanému. Podstatné je, zda zařízení (vybavení) bytu je (přes to, že míra jeho opotřebovanosti je vyšší) způsobilé plně sloužit svému účelu (že je plně funkční), a že při porovnání obou bytů jako celku kvalita vybavení (zařízení) bytu i se zřetelem k jeho stáří podstatnou měrou nesnižuje jeho funkčnost.

Zajištěním náhradního bytu ve výše uvedeném smyslu je tedy zajištění bytu jako celku. Zajištění části bytu (zajištění podnájmu v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce) je naopak definováno jako náhradní ubytování - kterým se dále rozumí i byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně (srov. § 712 odst. 4 občanský zákoník).

Závěrem je třeba však třeba upozornit, že soudy se při exekucích a souvisejícím zajištěním náhradního bytu zaměřují zejména na skutečnost rovnocennosti bytu, za který má být byt vyklizen.

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

Další články:

- [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](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)