

29. 3. 2013

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

K možnosti uzavřít smlouvu o nájmu bytu právníckou osobou jako nájemcem

Dle aktuální judikatury právnícká osoba nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu ve smyslu ust. § 685 an. zákona č. [40/1964](#) Sb. Tyto závěry jsou však zároveň zpochybňovány. Lze tak jednoznačně říci, že nastíněná problematika přináší sporné názory.

Řezníček & Co.
Advokátní kancelář | Attorneys at Law

Účelem práva nájmu bytu jako specifického typu nájemního vztahu upraveného ust. § 685 a násl. občanského zákoníku je zajistit uspokojení potřeby bydlení, jako jedné ze základních lidských potřeb. Právnícká osoba takovou potřebu nemá, a proto nemůže platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu podle ust. § 685 občanského zákoníku jako nájemce. Není však vyloučeno, aby uzavřela smlouvu o nájmu bytu ve smyslu ust. § 663 a násl. občanského zákoníku, a aby tak byt získal charakter bytu služebního, tj. bytu sloužícího k uspokojení potřeby bydlení nájemce - fyzické osoby, jež pro ni pracuje.[1] Nicméně na tomto místě je nutno podotknout, že **právní institut tzv. „služebních bytů“ dle ust. § 7 a § 8 zákona č. [102/1992](#) Sb. již zanikl**. Stalo se tak dnem účinnosti novely občanského zákoníku č. [132/2011](#) Sb.

Právnícká osoba si tedy - ve smyslu judikатурních závěrů Nejvyššího soudu ČR - může pronajmout byt (kupř. k tomu účelu, aby jej přenechala do užívání fyzické osobě - svému zaměstnanci) jen tím způsobem, že si pronajme určitý bytový prostor, resp. nemovitost, ale nikoliv jako byt (tedy neuzavře smlouvu o nájmu bytu, nýbrž smlouvu o nájmu části nemovitosti, v níž se předmětný bytový prostor nachází); pak případně může i přenechat za stanovených podmínek tento bytový prostor do užívání další - třetí osobě na základě podnájemní smlouvy. Další možností pak je, chce-li si právnícká osoba najmout byt nikoliv z povahy věci k bydlení, ale třeba k tomu, aby si v něm zřídila své sídlo. V takové situaci je možno postupovat dle příslušných ustanovení o nájmu nebytových prostor.

Je zřejmé, že s ohledem na absenci jakéhokoliv bližšího omezení, bylo možné, aby po účinnosti zákona 509/1991 Sb. mohly platně uzavřít smlouvu o nájmu bytu dle § 685 an. občanského zákoníku i právnícké osoby. Nicméně s postupem času se začala objevovat judikatura, která tuto možnost omezuje.

Hlavním argumentem, kterým soudy odůvodňují své závěry ohledně nemožnosti uzavřít smlouvu o nájmu bytu právníckou osobou je **absence bytové potřeby** u takového subjektu. Soudy shodně konstatují, že zajištění bytové potřeby je jednou ze základních lidských potřeb, kterou však právnícká osoba - umělý subjekt - nemá. Z tohoto důvodu jsou smlouvy o nájmu bytu uzavírané dle ust. § 685 an. občanského zákoníku, u nichž figuruje v pozici nájemce právnícká osoba, shledávány neplatnými,

a to pro svůj rozpor se zákonem, konkrétně s ust. § 39 občanského zákoníku. Tyto závěry jsou odůvodňovány zvláštností úpravy podle § 685 an. občanského zákoníku, která není dána pouze předmětem nájmu, ale i jeho subjekty. Právnícké osoby by si tak, jak již bylo zmíněno odkazem na příslušné rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR, mohly pronajmout byt pouze podle obecné úpravy nájmu (§ 663).

Závěry Nejvyššího soudu jsou však i v odborných kruzích považovány za sporné. Dříve nebylo zpochybňováno právo právníckých osob uzavřít smlouvu o nájmu bytu jako nájemce, ale pouze jejich oprávnění jako pronajímatelů podat **výpověď podle § 711 odst. 1 písm. a) [nyní § 711a odst. 1 písm. a)]**. Argumentace, že právnícká osoba nemůže realizovat právo na bydlení jako jednu ze základních lidských potřeb, nijak nevylučuje, aby se právnícká osoba stala nájemcem. Jestliže si právnícká osoba může koupit zájezd, zhotovit věc, může být rovněž nájemcem bytu podle § 685.

Závěrem se nabízí následující úvaha - **i kdybychom akceptovali názor, že právnícká osoba nemůže být nájemcem bytu podle § 685, nelze takovou smlouvu shledat jenom z tohoto důvodu neplatnou, ale je nutné ji posoudit jako smlouvu o nájmu podle § 663 občanského zákoníku.**



Mgr. Klára Bartušková,
advokátní koncipientka

[Řezníček & Co. s.r.o., advokátní kancelář](#)

U Černé věže 66/3
370 01 České Budějovice

Tel.: +420 386 323 247

Fax: +420 383 839 361

e-mail: recepce@akreznicek.cz

[1] Rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 1973/2006, ze dne 26.10.2006

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

Další články:

- [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](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)