

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

Nájem bytu

Pokud nájemce užívá pronajatý byt i po skončení doby trvání nájmu, znamená to, že se nájem ze zákona za stejných podmínek opět obnovuje?

Vzhledem k tomu, že se jedná o nájem bytu, je třeba odpověď na uvedený dotaz hledat v § 685 a násl. občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb.). Jedná se totiž o ustanovení, která upravují právě nájem bytu a jeho zvláštnosti oproti „klasické“ (obecné) nájemní smlouvě.

Zákonná úprava zmíněné obecné nájemní smlouvy, která se použije kupř. pro pronájem rekreační chaty nebo automobilu, skutečně umožňuje prodloužení nájmu v případě, že nájemce užívá pronajatou věc i po jeho skončení (např. po uplynutí doby, na kterou byl nájem dohodnut).

Jde konkrétně o ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku, které stanoví, že užívá-li nájemce věc i po skončení nájmu a pronajímatel proti tomu nepodá do 30 dnů od skončení nájmu k soudu příslušnou žalobu (konkrétně žalobu o vydání věci, jde-li o věc movitou, nebo na vyklizení nemovitosti, jde-li o nemovitost), obnovuje se nájemní vztah za týchž podmínek, za jakých byl původně sjednán. Nájem sjednaný na dobu delší než jeden rok se obnovuje vždy na rok, nájem sjednaný na dobu kratší než jeden rok se obnovuje na tuto dobu.

Až do 30. března minulého roku soudní praxe dovozovala, že toto ustanovení bylo možno použít i v případě smlouvy o nájmu bytu. To znamenalo, že i nájem bytu se mohl výše uvedeným způsobem prodloužit, a to i opakovaně.

Od 31. března minulého roku se však v důsledku obsáhlé novely občanského zákoníku situace radikálně změnila.

Zvláštní ustanovení o nájmu bytu byla touto novelou doplněna mimo jiné o § 686a. Odstavec šestý § 686a přitom výslovně stanoví, že na nájem bytu nelze použít výše zmíněné ustanovení § 676 odst. 2 občanského zákoníku o prodloužení nájmu.

Z uvedeného tedy vyplývá, že v současnosti již nelze docílit prodloužení nájmu bytu pokračováním v jeho užívání i po skončení nájemní smlouvy, a to bez ohledu na to, zda se pronajímatel bude proti takovému jednání bránit soudní cestou či nikoliv.

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

Další články:

- [Neoprávněné přijímání vkladů – III. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů – II. část](#)
- [Neoprávněné přijímání vkladů – I. část](#)
- [Ubytování nezletilých sportovců v hostitelských rodinách](#)
- [Pasivní legitimace v řízeních o určení vlastnictví k obchodnímu či družstevnímu podílu](#)

- [Nové povinnosti pro influencery a další tvůrce dle Rady pro rozhlasové a televizní vysílání](#)
- [Problematika změny doručovací adresy osob ve výkonu trestu odnětí svobody](#)
- [Zdvojení smluvní pokuty za porušení téže smluvní povinnosti ve smlouvě o dílo](#)
- [Jaké právní následky zakládá skutečnost, že na zasedání nejvyššího orgánu spolku nejsou úmyslně pozváni všichni jeho členové s hlasovacím právem?](#)
- [Styk s rodičem proti vůli nezletilého dítěte v judikatuře Ústavního soudu](#)
- [Ochrana klimatu a výroba zboží v roce 2024: uhlíkové clo a změny v emisních povolenkách](#)