

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

Nájem bytu nebo domu v novém občanském zákoníku

Nájem bytu nebo domu (dále jen „nájem bytu“) je zvláštním typem nájmu, který je v novém občanském zákoníku (dále jen „NOZ“) upraven zvláště vedle obecné úpravy nájmu. NOZ poměrně podstatně mění právní úpravu nájmu bytu. Pronajímatelé, nájemci i realitní kanceláře by tudíž měli nové právní úpravě nájmu bytu věnovat pozornost.



Nájem bytu je v NOZ upraven v § 2235 – 2301. **Nájem bytu slouží k zajištění bytových potřeb nájemce. V § 2235 NOZ je obsažena kogentní právní úprava, která stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním nájemní smlouvy, která zkracují práva nájemce.** Toto ustanovení lze vykládat dvěma způsoby. Užší výklad se omezí na to, že nelze zkrátit klíčová práva nájemce. Nelze tedy např. rozšiřovat zákonem vymezené výpovědní důvody. Širší výklad vede k závěru, že celá úprava nájmu bytu je jednostranně kogentní ve prospěch nájemce. Až soudní praxe ukáže, který výklad převáží.

Nájem bytu se od obecného nájmu liší svým předmětem, účelem a dále též jedním ze subjektů. Předmětem nájmu bytu musí být byt nebo dům, musí být pronajat za účelem bydlení a nájemcem **musí být člověk, tedy fyzická osoba.** Není-li některá z výše uvedených podmínek splněna, ustanovení o nájmu bytu se na takový nájem nepoužijí (a to s níže uvedenou výjimkou). **Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které tvoří část domu - obytný prostor, a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Domem se rozumí stavba, která slouží k zajišťování bytových potřeb nájemce.**

Pokud si pronajímatel s nájemcem sjednají, že k obývání bude pronajat jiný než obytný prostor, jsou strany zavázány stejně, jako by byl pronajat obytný prostor. Není tudíž rozhodující veřejnoprávní určení prostor k určitému účelu (např. znění kolaudačního souhlasu), ale dohoda stran. **Pokud pronajímatel pronajme nájemci byt, který je k bydlení vhodný a zdravotně způsobilý, ale není rozhodnutím stavebního úřadu určen k bydlení, půjde tedy dle NOZ o platný nájem bytu.** Pronajímatel se také může s nájemcem dohodnout, že k obývání bude předán byt, který není k obývání způsobilý.

Na rozdíl od dosavadní právní úpravy smlouva o nájmu bytu nemusí obsahovat přesné označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. **Nájemní smlouva musí mít vždy písemnou formu,** nicméně pronajímatel není oprávněn namítnout vůči nájemci neplatnost smlouvy, pokud smlouva nebyla uzavřena písemně. V případě, že nájemce užívá byt po dobu alespoň tří let v dobré víře, že smlouva byla řádně uzavřena, považuje se taková smlouva za řádně uzavřenou.

Zakázaná ujednání: NOZ stanoví, že se nepřihlíží k ujednáním, která ukládají nájemci

povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednáním, která ukládají nájemci povinnost, která je zjevně nepřiměřená.

Nájemné si strany sjednávají pevnou částkou, přičemž se má za to, že se nájemné sjednává za jeden měsíc. Pokud si strany výši nájemného nesjednají, vzniká pronajímateli právo na nájemné v daném místě a čase obvyklé pro podobný typ bytu a za podobných podmínek. **Strany si mohou ve smlouvě sjednat každoroční zvyšování nájemného.** Pokud si strany zvyšování nájemného nesjednají ve smlouvě, je možné zvýšit nájemné dohodou stran, na návrh pronajímatele maximálně o 20% za 3 roky nebo na základě rozhodnutí soudu. NOZ tedy počítá s běžným ekonomickým cyklem bez zvláštních výkyvů inflace. Z tohoto důvodu lze doporučit raději zvyšování nájemného sjednat přímo v nájemní smlouvě.

Nájemce platí nájemné za kalendářní měsíc vždy předem, nejpozději do pátého dne příslušného měsíce, není-li ujednáno jinak. Společně s nájemným platí nájemce rovněž zálohy na služby, které zajišťuje pronajímatel. K zajištění nájemného lze sjednat poskytnutí jistoty, nově až do výše **šestinásobku nájemného.**

Práva a povinnosti stran: Nájemce je povinen užívat byt řádně a v souladu s nájemní smlouvou. **Nájemce může v bytě podnikat**, pokud tím nepůsobí zvýšené zatížení pro byt. **Novým pravidlem, které NOZ zavádí, je oprávnění nájemce chovat v bytě zvíře**, pokud tím nepůsobí pronajímateli nebo dalším obyvatelům domu nepřiměřené obtíže. Pronajímatel je povinen udržovat byt po dobu trvání nájmu ve stavu způsobilém k užívání.

Pokud nájemce v bytě trvale bydlí, může dát část bytu do podnájmu třetí osobě i bez souhlasu pronajímatele. Pokud však nájemce v bytě trvale nebydlí, může byt nebo jeho část dát do podnájmu jen se souhlasem pronajímatele. Žádost o udělení souhlasu s podnájmem i souhlas s podnájmem musí mít **písemnou formu**. Podnájem vždy končí nejpozději společně s nájmem.

Výpověď z nájmu musí mít písemnou formu a musí být doručena druhé straně. Pokud vypovídá nájem pronajímatel, je povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a navrhnout přezkoumání výpovědi soudem, jinak je výpověď neplatná. Nájemce je oprávněn vypovědět nájem na dobu určitou, pouze pokud se významně změní okolnosti, ze kterých strany při uzavření smlouvy vycházely. Pronajímatel může vypovědět nájem bytu ve tříměsíční výpovědní lhůtě ze zákonem stanovených důvodů, které jsou uvedeny v § 2288 NOZ. **Pronajímatel má nově rovněž právo vypovědět nájem bytu bez výpovědní doby, pokud nájemce poruší zvlášť závažným způsobem svou povinnost** (např. nezaplatí po dobu tří měsíců úhradu za nájemné a služby, poškozují zvlášť závažným a neopravitelným způsobem byt nebo užívá byt jiným způsobem nebo k jiným účelům než bylo ujednáno).

Shrnutí:

- **Nájem bytu slouží k zajištění bytových potřeb nájemce.**
- **Nepřihlíží se k ujednáním nájemní smlouvy, která zkracují práva nájemce.**
- **Pokud by byl byt pronajat k jinému účelu než k bydlení, nepoužije se právní úprava nájmu bytu.**
- **Nájemní smlouva musí mít vždy písemnou formu.**
- **Nepřihlíží se k ujednáním, která ukládají nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu, ani k ujednáním, která ukládají nájemci povinnost, která je zjevně nepřiměřená.**
- **Nájemce zásadně může v bytě podnikat, může v něm rovněž chovat zvíře.**
- **Podnájem části bytu bez souhlasu pronajímatele je možný, jen pokud nájemce v bytě**

trvale bydlí, jinak je nutný souhlas pronajímatele s podnájemem.

- Pronajímatel může nově v určitých případech ukončit nájem bytu výpovědí bez výpovědní lhůty a požadovat, aby nájemce byt vyklidil bez zbytečného odkladu.



Mgr. Ing. Dominika Veselá



Mgr. Melinda Vrajíková

[Dvořák Hager & Partners, advokátní kancelář, s.r.o.](#)

Oasis Florenc
Pobřežní 12
186 00 Praha 8

Tel.: +420 255 706 500

Fax: +420 255 706 550

e-mail: paha@dhplegal.com

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

Další články:

- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel x společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)

- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)
- [Darování pro případ smrti nemovité věci zapsané v katastru nemovitostí a určení výše odměny soudního komisaře](#)
- [Flotilová novela: Kdo a kdy musí nově získat licenci k distribuci pojištění?](#)