

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

Nárok na bytové náhradu jako následek zániku práva nájmu bytu

Jedním ze základních následků při absolutním zániku práva nájmu bytu je povinnost byt v určeném termínu vyklidit. Tato povinnost se zásadně vztahuje nejen na nájemce bytu, ale samozřejmě postihuje všechny osoby, které s ním v bytě bydlí. V určitých případech však přiznává zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník právo na bytovou náhradu.

Jedním ze základních následků při absolutním zániku práva nájmu bytu je povinnost byt v určeném termínu vyklidit. Tato povinnost se zásadně vztahuje nejen na nájemce bytu, ale samozřejmě postihuje všechny osoby, které s ním v bytě bydlí. V určitých případech však přiznává zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník právo na bytovou náhradu. Pokud nájemci toto právo náleží, není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna, přičemž společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.

Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování. Jejich úpravu nalezneme v ustanovení § 712 občanského zákoníku. Toto ustanovení poskytuje definici pojmu náhradní byt, kdy náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Stejně tak je zde možno najít vymezení pojmu náhradní ubytování. Pod tímto termínem se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce. Určení na bytovou náhradu jakého typu má nájemce právo je těsně spjata s důvodem, pro který byl skončen nájem bytu.

Pokud nájem bytu skončil z důvodů v zákoně vymezených (tedy podle § 711 odst. 1 písm. a), b), e) a i), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit. Jde o tzv. přiměřený náhradní byt. Rovnocennost musí posoudit soud vzhledem ke konkrétní situaci, zřejmě bude hrát roli kategorie bytu, technické parametry a další okolnosti. Zákon výslovně umožňuje, aby soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodl, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Tímto ustanovením zákonodárce výrazně ulehčil situaci pronajímateli, který náhradní byt nájemci obstarává.

Na náhradní byt má dále nárok rozvedený manžel v případech, kdy došlo ke zrušení společného nájmu bytu manžely rozhodnutím soudu a dále v případě společného nájmu družstevního bytu, kde soud rozhodl o zrušení tohoto společného nájmu. Soud však v těchto případech může rozhodnout, že rozvedený manžel má nárok pouze na náhradní ubytování.

Na náhradní ubytování má podle § 712 odst. 3 nárok rozvedený manžel, kdy rozvodem manželství zaniklo právo společného nájmu bytu a šlo o družstevní byt, ke kterému právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu získal druhý manžel před uzavřením manželství.

Ustanovení § 713 občanského zákoníku ochraňuje postavení manžela po smrti nájemce služebního bytu nebo po rozvodu manželství, popřípadě dalších osob (dětí, vnuků, rodičů, sourozenců, zetě, snachy). Tyto osoby nejsou povinny se ze služebního bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, že nájemce služebního bytu opustí trvale společnou domácnost. Zákon však připouští, aby soud v odůvodněných případech rozhodl, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný

byt nebo náhradní ubytování. Toto ustanovení se přiměřeně použije i na byty zvláštního určení a na byty v domech zvláštního určení.

Ustanovení § 714 občanského zákoníku přiznává právo na bytovou náhradu i nájemci družstevního bytu, kterému zánikem jeho členství v bytovém družstvu zanikne nájem bytu.

V souvislosti s bytovými náhradami je nutno připomenout zákon č. [102/1992](#) Sb., který provádí občanský zákoník, konkrétně jeho ustanovení § 6. Podle tohoto ustanovení má nájemce právo na bytovou náhradu i v případě, že zanikne nájem bytu sjednaný na dobu určitou výpovědí před uplynutím sjednané doby, přičemž právo na bytovou náhradu má nájemce po dobu, na kterou byl nájem původně sjednán.

Odstavec třetí uvedeného ustanovení říká, že zanikne-li nájem bytu sjednaný na dobu určitou delší deseti let uplynutím této doby, má nájemce právo na bytovou náhradu, pokud po uzavření nájemní smlouvy nastanou na jeho straně takové závažné okolnosti, že na něm není možno spravedlivě požadovat vyklizení bytu bez náhrady.

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

Další články:

- [EUDAMED: Jednotná databáze mění pravidla hry na trhu zdravotnických prostředků](#)
- [Nový zákon o veřejných dražbách, aukce a obálkové metody](#)
- [Pohled přes hranice - natáčení pornografických klipů jako důvod výpovědi z nájmu bytu](#)
- [Nařízení EU o umělé inteligenci a jeho dopady na využití jazykových modelů v advokátní praxi](#)
- [Revize zájezdové směrnice: co přináší, co hrozilo a co to znamená pro praxi](#)
- [Kupní smlouva o převodu nemovitosti bez uvedení výše kupní ceny](#)
- [Druhá „tlačítková novela“: povinné tlačítko pro odstoupení od smlouvy](#)
- [Souhlas s veřejným užíváním pozemku jako překážka nároku na bezdůvodné obohacení - nález Ústavního soudu sp. zn. I. ÚS 2541/25](#)
- [Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti](#)
- [Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her](#)