

14. 2. 2003

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

Návrh zákona o ochraně nájmu bytů a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník

Protože podstatné části předpisů o nájmu jsou uvedeny v občanském zákoníku a s nimi předpisy o nájmu bytů bezprostředně souvisejí, je předkládán návrh zcela nového zákona. Ten upřesňuje některé postupy, aniž by rušil dosavadní předpis, kromě úpravy v § 706 a 711 občanského zákoníku, která směřuje jednak k lepší ochraně bytového fondu, je zaměřena proti spekulativním převodům nájmu (hlavně obecních) bytů a naopak částečně řeší i potřeby heterogenních párů. Jedná se o poslanecký návrh zákona poslanců Františka Beneše a dalších. Návrh zákona je navržen k projednání na 10. schůzi PS.

Parlament České republiky
POSLANECKÁ SNĚMOVNA
2002
4. volební období

150

Návrh

poslanců Františka Beneše a dalších
na vydání

zákona o ochraně nájmu bytů a o změně zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů

Návrh

ZÁKON
ze dne 2003
o ochraně nájmu bytů a o změně občanského zákoníku

ČÁST PRVNÍ

OCHRANA NÁJMU BYTŮ

§ 1

Povinnosti pronajímatele

- (1) Pronajímatel může pronajmout k bydlení jen místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (dále jen „byt“). Byt musí být při předání nájemci právně volný a způsobilý k řádnému užívání.
- (2) Pronajímatel je povinen v bytě u spotřebičů a zařízení, které jsou v jeho vlastnictví a pokud to jejich technické parametry umožňují, instalovat měřidla vody, teplé užitkové vody a tepla pro vytápění, včetně regulačních zařízení (dále jen „měřidla“), zajistit měření a odpočty a využívat získané údaje pro stanovení záloh a vyúčtování spotřeby.
- (3) Pronajímatel se může s nájemcem dohodnout, že instalaci měřidel, uvedených v odst. 1 zajistí nájemce vlastním nákladem. Přitom musí být stanoveny technické parametry a zajištěna obnova měřidel.
- (4) Pokud nebude zařízení pro dodávky vody, teplé užitkové vody a tepla pro vytápění do 31. prosince 2006 vybaveno měřidlem i když to technické parametry umožňují, může vláda zvláštním předpisem stanovit, že pronajímatel poskytne nájemci slevu z ceny dodané vody, teplé užitkové vody a tepla pro vytápění, a její výši.

§ 2

Kauce

- (1) Pronajímatel je oprávněn požadovat při uzavření nové nájemní smlouvy od budoucího nájemce složení kauce (finanční jistoty).
- (2) Výše kauce nesmí překročit trojnásobek součtu měsíčního nájemného a záloh na plnění, spojené s užíváním bytu (dále jen „služby“) v době uzavření nájemní smlouvy. Uvedené finanční prostředky uloží pronajímatel na svém běžně úročeném účtu a úroky z nich bude vyplácet nájemci, pokud se nedohodnou jinak.
- (3) Z kauce je možné uhradit pouze pohledávky, pro které byla určena a které nájemce uznal, případně o kterých rozhodl soud, zejména nedoplatky za nájemné, služby a náhradu škody, způsobené nájemcem nebo osobami, za které nájemce odpovídá.
- (4) Do jednoho měsíce po ukončení nájmu je pronajímatel povinen nevyčerpanou částku (po uspokojení svých pohledávek a včetně úroků) bývalému nájemci vrátit.

§ 3

Nájemné a cena služeb

- (1) Nájemné a výše záloh za služby, které pronajímatel zajišťuje, se stanoví dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.
- (2) Pronajímatel je oprávněn požadovat nájemné maximálně ve výši ekonomicky oprávněných nákladů podle odst. 3 a ročního zisku ve výši o 0,5 procentního bodu vyšším, než je reposazba, stanovená Českou národní bankou v době uzavření nájemní smlouvy, z finančních prostředků, vynaložených na výstavbu bytu a jeho modernizaci.)
- (3) Ekonomicky oprávněnými náklady jsou náklady na opravy bytu a domu (dále jen „dům“), náklady na správu domu, náklady na pojištění domu, daň z nemovitostí, není-li dům od této daně osvobozen, a odpisy ve výši odpovídající rovnoměrnému odepisování.)
- (4) Nájemné se rozdělí na jednotlivé byty podle poměru podlahové plochy bytu a součtu podlahových ploch všech jednotek v domě. Podlahová plocha bytu je celková plocha místností v bytě i mimo byt

užívaných výhradně nájemcem bytu.

(5) Součástí nájemného je i platba za pronájem zařizovacích předmětů a zařízení pro měření a regulaci pokud jsou ve vlastnictví pronajímatele, a to ve výši úměrné jejich životnosti.

(6) Za služby poskytované s užíváním bytu se považuje ústřední (dálkové) vytápění, dodávka teplé vody, úklid společných prostor v domě, užívání výtahu, dodávka vody z vodovodů a vodáren, odvádění odpadních vod kanalizacemi, užívání domovní prádelny, osvětlení společných prostor v domě, kontrola a čištění komínů, odvoz splašků a čištění žump, odvoz a likvidace komunálního odpadu, vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou a případně další služby, sjednané v nájemní smlouvě.

(7) Ceny služeb pronajímatel rozúčtuje na jednotlivé nájemce bytu podle zvláštního předpisu, podle rozhodnutí cenového orgánu nebo podle dohody pronajímatele nejméně s polovinou nájemců bytů v domě v ostatních případech. Nedojde-li k dohodě, rozúčtují se ceny za užívání domovní prádelny sazbami za jednu hodinu provozu, ceny za kontrolu a čištění komínů podle počtu využívaných vyústění do komína, ceny za vybavení bytu společnou televizní a rozhlasovou anténou sazbou za jeden byt a další služby podle počtu členů domácnosti. Pro tento účel platí, že členem domácnosti je nájemce a osoby, které s ním užívají byt po dobu, která v součtu činí nejméně 3 měsíce v kalendářním roce. Cenu za užívání výtahu platí ti nájemci, kteří výtah užívají, avšak vždy nájemci bytů od třetího nadzemního podlaží výše.

(8) Nájemné a zálohy za služby se platí měsíčně, a to nejpozději do posledního dne kalendářního měsíce, za který se nájemné platí, pokud nedojde k jiné dohodě.

(9) Skutečná výše cen a záloh za jednotlivé služby se zúčtuje vždy za kalendářní rok nejpozději do 30. června následujícího roku. Tento postup platí, pokud není zvláštním předpisem³⁾ nebo rozhodnutím cenového orgánu stanoven jiný postup nebo pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(10) Pronajímatel má právo na poplatky z prodlení za nezaplacené platby za služby pouze tehdy, když předložil řádné vyúčtování a seznámil nájemníky s rozvrhem plateb na každý byt a nebytové prostory.

(11) Nájemné vypočtené podle odst. 2 se valorizuje o hodnotu roční inflace za minulý rok podle oficiálního údaje vyhlášeného Českým statistickým úřadem pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(12) Pronajímatel je povinen zajistit správu domu a služby za cenu v místě a čase obvyklou. V případě sporu rozhodne soud na návrh kterékoliv strany.

§ 4

Sociální klausule

(1) Příslušníky společné domácnosti nepřestávají být ti, kdož z důvodů studia, pro výkon vojenské nebo civilní služby nebo z důvodu výkonu trestu nebo z léčebných nebo pracovních důvodů, ale dočasně, s nájemcem nebydlí.

(2) Soud nepřivolí k výpovědi z nájmu pokud by to z důvodů věku, sociálních nebo zdravotních způsobilo nájemci neúměrnou zátěž.

(3) Přiměřenost bytové potřeby a standardy bydlení stanoví zvláštní zákon.

§ 5

Výpověď

(1) Pokud pronajímatel uplatní u soudu návrh na přivolení s výpovědí nájmu bytu, musí důvody, které uvádí, prokázat.

(2) Před soudním projednáním výpovědi nájmu bytu z důvodů neplacení nájemného nebo úhrady

(nebo zálohy) za služby) se vyžaduje návrh na dohodu o splácení dlužné částky (včetně poplatku z prodlení), který může předložit písemně kterákoliv strana.

(3) Je-li potřebné dočasně uvolnit byt, aby bylo možné provést opravu, kterou nelze realizovat současně s bydlením, je možné uzavřít dohodu o dočasném uvolnění bytu.

(4) Působnost obcí při zajišťování bytové náhrady je upravena zvláštním právním předpisem.)

§ 6

Výměna bytu

(1) Je-li byt ve společném nájmu musí s výměnou bytu souhlasit všichni nájemníci. Nesouhlas nelze nahradit soudním rozhodnutím.

(2) Při výměně bytu se zachovávají podmínky dosavadních nájemních smluv, pokud se pronajímatel s novým nájemcem nedohodne jinak.

(3) Nesouhlasí-li pronajímatel s dohodou o výměně bytu sdělí to žadatelům ve lhůtě do 15 dnů ode dne, kdy mu byla dohoda předložena.

§ 7

Podnájem bytu

(1) Na žádost pronajímatele je nájemce povinen poskytnout informace o osobě budoucího podnájemce, o výši platby za podnájem a další okolnosti, za kterých má být část bytu nebo celý byt přenechán do podnájem.

(2) Nebylo-li dohodnuto jinak, nesmí být podnájemné vyšší než nájemné s vedlejšími poplatky, které platí nájemce. Přitom se přihlédne k poměru pronajaté části a celého bytu.

§ 8

Podnikání v bytě

(1) Nájemce je oprávněn provádět podnikatelskou nebo jinou výdělečnou činnost jen v části bytu, a to pouze se souhlasem pronajímatele. Souhlas není potřebný pouze tehdy, slouží-li byt jen jako kontaktní adresa. V tom případě je povinností nájemce nejpozději do jednoho měsíce informovat pronajímatele.

(2) Při činnostech podle odst. 1 nesmí dojít k zásahu do práv na plné a nerušené užívání bytů žádného z ostatních nájemců v domě.

(3) Nesplnění povinností uvedených v odst. 1 a 2 je hrubým porušením povinností nájemce.6)

(4) Nájem z části bytu, ve které nájemce provozuje podnikatelskou nebo jinou výdělečnou činnost, se stanoví dohodou. Slouží-li byt jen jako kontaktní adresa má pronajímatel nárok požadovat za to jedno měsíční nájemné ročně navíc.

§ 9

Odejmutí práva spravovat nemovitost

(1) Odejmout vlastníkovu právo spravovat nemovitost s byty určenými k pronájmu je možné jen rozhodnutím soudu a to jen z důvodů dále uvedených. Přitom soud může rozhodnout, že platnost rozhodnutí je omezena na určitou dobu nebo do splnění stanovených podmínek.

(2) Odnětí práva podle odst. 1 je možné jen pokud byl vlastník nemovitosti odsouzen pro úmyslný trestný čin proti nájemcům v domě nebo hrubým způsobem a dlouhodobě porušuje povinnosti

pronajímatele nebo povinnosti vlastníka nemovitosti.

(3) Soud rozhodne o tom, kdo bude spravovat nemovitost po dobu, po kterou je toto právo vlastníkovu nemovitosti odňato.

§ 10

Porušení povinností

(1) Za hrubé porušení povinností nájemce se považuje takové jednání, kdy dosavadní nájemce nebo jiný uživatel bytu poskytne, přijme nebo jen slíbí něco jiného než nájemné za to, že pronajímá byt.⁵⁾ Nárok na vrácení poskytnutého plnění v takovém případě zaniká, nebyl-li uplatněn do 6 měsíců po skončení nájemní smlouvy.

(2) Neoznámí-li nájemce bytu pronajímateli jména osob, které s ním užívají byt déle než 1 měsíc nebo v součtu déle než 3 měsíce v kalendářním roce považuje se to rovněž za hrubé porušení povinností nájemce .

(3) Kdo činí veřejná oznámení, odporující ustanovením o nájmu bytů, může být potrestán pokutou do výše 20 000 Kč.

ČÁST DRUHÁ

ZMĚNA OBČANSKÉHO ZÁKONÍKU

§ 11

Zákon č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. [58/1969](#) Sb., zákona č. [131/1982](#) Sb., zákona č. [94/1988](#) Sb., zákona č. [188/1988](#) Sb., zákona č. [87/1990](#) Sb., zákona č. [105/1990](#) Sb., zákona č. [116/1990](#) Sb., zákona č. [87/1991](#) Sb., zákona č. [509/1991](#) Sb., zákona č. [264/1992](#) Sb., zákona č. [267/1994](#) Sb., zákona č. [104/1995](#) Sb., zákona č. [118/1995](#) Sb., zákona č. [89/1996](#) Sb., zákona č. [94/1996](#) Sb., zákona č. [227/1997](#) Sb., zákona č. [91/1998](#) Sb., zákona č. [165/1998](#) Sb., zákona č. [159/1999](#) Sb., zákona č. [363/1999](#) Sb., zákona č. [27/2000](#) Sb., zákona č. [103/2000](#) Sb., zákona č. [227/2000](#) Sb., zákona č. [367/2000](#) Sb., zákona č. [229/2001](#) Sb., zákona č. [317/2001](#) Sb., zákona č. [501/2001](#) Sb., zákona č. [125/2002](#) Sb., zákona č. [135/2002](#) Sb., zákona č. [136/2002](#) Sb. a zákona č. [320/2002](#) Sb., se mění takto:

1. V § 706 odst. 1 větě druhé se za slova „odkázání výživou,“ vkládají slova „jestliže se stali dědici zemřelého nájemce a“.

2. V § 706 odst. 1 větě druhé se slova „tři let“ nahrazují slovy „jednoho roku“

3. V § 711 odst. 1 se písmeno f) zrušuje.

Dosavadní písmena g), h) a i) se označují jako písmena f), g) a h).

4. V § 711 odst. 3 se text „pod písmeny a), b), e) a f)“ nahrazuje textem „pod písmeny a), b, a e)“

ČÁST TŘETÍ

ÚČINNOST

§ 11

Tento zákon nabývá účinnosti dnem 1. července 2003.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Obecná část:

Nájem bytů je řešen převážně ve zvláštní části občanského zákoníku. Na úrovni zákona potom je řada povinností obcí řešena zákonem č. [102/1992](#) Sb. Na zákony navazuje složitý a z mnoha stran kritizovaný systém předpisů nižší právní síly. Přitom některé, např. vyhláška ministerstva financí č. [85/1997](#) Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě, se osvědčily, jiné byly platné jen dočasně. Jedním z posledně zrušených předpisů se stal i výměr ministerstva financí č. 01/2002, který určoval pravidla pro regulaci nájemného a jeho výpočet.

V současné době tak není vymezena ani výše nájemného, ale ani zásady pro jeho výpočet, které vycházely např. z rozdělení bytů do kategorií, řešily rozsah zajišťovaných služeb spojených s bydlením, určovaly nájemné za zařizovací předměty, stanovovaly výše slev a event. i zvýšeného nájemného a zásady pro vyúčtování záloh na služby.

To jsou hlavní důvody, které vedou k předložení návrhu zákona o ochraně nájmu bytů. S ohledem na zkušenosti a dosavadní praxi při správě domů a pronajímání bytů se ukazuje potřeba upřesnit zákonem ustanovení, která s pronajímáním bytů souvisejí a jsou ve společném zájmu řádných vlastníků bytů a domů i řádných nájemců bytových jednotek.

Protože podstatné části předpisů o nájmu jsou uvedeny v občanském zákoníku a s nimi předpisy o nájmu bytů bezprostředně souvisejí, je předkládán návrh zcela nového zákona. Ten upřesňuje některé postupy, aniž by rušil dosavadní předpis, kromě úpravy v § 706 a 711 občanského zákoníku, která směřuje jednak k lepší ochraně bytového fondu, je zaměřena proti spekulativním převodům nájmů (hlavně obecních) bytů a naopak částečně řeší i potřeby heterogenních párů.

Zákon vychází důsledně ze zásady dohody při uzavírání nájemní smlouvy. Aby mohl vyřešit i praktický postup při vyúčtování všech plateb, které s bydlením v nájemním domě existují, stanoví konkrétní zásady a termíny, pro které v současnosti jiné platné předpisy neexistují. Děje se tak přitom v úrovni dostatečně obecné (např. neuvažuje se s kategoriemi bytů, atd.), která vyžaduje jednotný postup pro celý dům a odpovídá jinak dosavadní praxi.

Zákon úplně nově stanoví výši nájemného, které vychází z finančních nákladů, použitých na stavbu domu a jeho rekonstrukce či modernizaci, a oprávněného zisku pro vlastníka domu.

Zákon nemohl vyřešit některé další vztahy z oblasti bydlení, které vyžadují definovat standard bydlení a bytové potřeby pro rodinu jako základ pro event. sociální podporu. Potřebný zákon by měla připravit vláda.

Zákon nevyvolá žádné požadavky na státní rozpočet.

Zákon je v souladu s mezinárodními smlouvami o občanských a sociálních právech, k jejichž dodržování se Česká republika zavázala, např. s Deklarací o pokroku a rozvoji v sociální oblasti (OSN, 1969) a se závazky ČR podle Mezinárodního paktu o občanských a politických právech (v ČR platný od 23. 3. 1976). Sféra bydlení je přitom v okolních státech řešena různě, vždy však s určitou ochranou bytů i nájemců.

Zásadní odlišnosti od dosavadní právní úpravy:

1. Zákon nemění dosavadní postupy pronajímání bytů. Upravuje však v některých případech postup, který mohl být dosud až předmětem soudního rozhodnutí. To se týká např. upřesnění požadavků na obsah žádosti o přivolení soudu k výpovědi z nájmu bytu z důvodu neplacení nájemného, kdy je požadována předchozí snaha o dohodu.

2. Povinnosti pronajímatele jsou rozšířeny o úkoly:

- že pronajímaná jednotka musí být kolaudována jako byt,
- musí být k pronájmu volná,
- instalovat v bytech, pokud je to možné, měřicí a regulační zařízení pro řádné hospodaření s vodou, teplou vodou a teplem,
- zajistit služby spojené s bydlením za cenu v místě a čase obvyklou,
- zajistit řádnou informovanost nájemníků o nákladech na provoz domu a jednotlivých bytů (rozúčtování služeb). Na to je vázána možnost vymáhání penále z prodlení (dosud řešeno nejasně),
- prokázat platnost výpovědních důvodů.

3. Práva pronajímatele jsou rozšířena o:

- oprávnění vyžadovat před uzavřením nájemní smlouvy složení kauce (je určeno, na co se takové prostředky mohou použít). Jde o nový prvek při pronajímání bytů.
- sankce za nedovolené nakládání s bytem.

4. Povinnosti nájemce jsou doplněny o:

- povinnost včas ohlásit pronajímateli jména všech osob, které v bytě bydlí a jejichž počet je rozhodný pro výpočet služeb,
- povinnost, že s výměnou bytu musí souhlasit všichni nájemníci, je-li byt ve společném nájmu.

5. Zákonem je stanovena maximální výše nájmu. Pro služby a jejich účtování jsou použity pojmy a definice z dříve platných vyhlášek.

6. Podnájem bytu třetí osobě je upraven v zájmu obou stran, pronajímatele i nájemce bytu. Nově je zavedeno ustanovení o ceně za podnájem bytu nebo jeho části.

7. Nové je ustanovení, které upravuje užívání části bytu k podnikání. Uvedeny jsou sankce a je stanovena výše nájemného za část bytu, která slouží k podnikání nebo jako kontaktní adresa.

8. Nové je oprávnění na odejmutí práva spravovat nemovitost. Povinnost obcí k vydávání předběžných opatření se tím nemění.

9. Zrušuje se jako výpovědní důvod záměr přislučit byt k vedlejšímu nebytovému prostoru za účelem podnikání, protože již pominula potřeba rozšiřování nebytových prostor a je spíše třeba chránit existenci bytového fondu.

10. Přechod nájmu na jinou osobu než příbuzné v řadě přímé při úmrtí nájemce je možný jen tehdy je-li žadatel i dědicem zemřelého nájemce. V tom případě se zkracuje doba vedení společné domácnosti na jeden rok.

Zvláštní část:

K § 1: Povinnosti pronajímatele jsou rozšířeny o ustanovení, že pronajímaná jednotka musí být kolaudována jako byt a musí být k pronájmu volná.

Dále jsou uvedeny povinnosti instalovat v bytech, pokud je to možné, měřicí a regulační zařízení pro řádné hospodaření s vodou, teplou vodou a teplem. To bylo dosud řešeno neúspěšně pouze již

zrušenou vyhláškou 186/1991 Sb.

Je uvedeno oprávnění vlády ke stanovení sankcí, pokud byt měřidly vybaven nebude.

K § 2: Je zařazeno oprávnění pronajímatele vyžadovat před uzavřením nájemní smlouvy složení kauce s tím, že je uvedeno, na co se takové prostředky mohou použít. Jde o nový prvek při pronajímání bytů.

K § 3: Na úrovni zákona je stanovena maximální oprávněná výše nájmu, a to obecně. Přitom jsou použity definice z existujících zákonů.

Uveden je postup pro rozúčtování nájemného a služeb na jednotlivé byty.

Dále je stanoveno, že cena služeb musí být na úrovni v místě a čase obvyklé, což chrání jak nájemce tak i pronajímatele.

Je stanoven postup zvyšování nájemného v závislosti na oficiálních údajích o inflaci.

Vymáhání poplatků z prodlení za nedoplatky za služby je podmíněno řádným vyúčtováním těchto nákladů.

K § 4: Pro přesný výklad ustanovení o přechodu nájmu je třeba upřesnit, že i příslušník domácnosti může být v některých situacích dočasně mimo byt.

Je stanoveno, že k soudní přivolení výpovědi nesmí způsobit nájemci neúměrnou sociální a zdravotní zátěž.

K § 5: Upravena je povinnost pronajímatele prokázat platnost výpovědních důvodů a dále velice prospěšná a potřebná zásada řešit některé případy, před podáním návrhu k soudu, dohodou.

Při opravě bytu a domu, kdy není možné byt užívat, je možné uzavřít dohodu o dočasném náhradním bydlení, aniž by došlo k ukončení dosavadní nájemní smlouvy.

K § 6: Upřesněny jsou některé postupy při výměně bytů, které mají za cíl tuto činnost časově i věcně zrealizovat.

K § 7: Postup podnájmu bytu třetí osobě je upraven v zájmu obou stran, pronajímatele i nájemce bytu. Nově je zavedeno ustanovení o ceně za podnájem bytu nebo jeho části.

K § 8: Jde o nové ustanovení, které upravuje podmínky pro využívání části bytu k podnikání. Uvedeno je i sankční opatření a je stanovena výše nájemného za část bytu, která slouží k podnikání nebo i jen jako kontaktní adresa.

K § 9: Nově je zařazeno oprávnění na odejmutí práva spravovat nemovitost a to jen ve vyjmenovaných případech a rozhodnutím soudu. Příslušnost obcí k vydávání předběžných opatření se tím nemění.

K § 10: Úplně novým prvkem jsou sankce za nedovolené nakládání s bytem, které by měly pomoci vlastníkům nemovitostí lépe ochránit jejich práva.

Zrušuje se jako výpovědní důvod záměr přislučit byt k vedlejšímu nebytovému prostoru za účelem podnikání, protože již pominula potřeba rozšiřování nebytových prostor a je třeba chránit existenci stávajícího bytového fondu.

Za podstatnou změnu je možno považovat přechod nájmu na jinou osobu než příbuzné v řadě přímé při úmrtí nájemce, kdy je požadavkem, aby žadatel byl dědicem zemřelého nájemce. S tím souvisí i požadavek, aby společná domácnost byla vedena po dobu jednoho roku.

V Praze dne 5. 12. 2002

Předkladatelé:

František Beneš, v. r.

Marta Bayerová, v. r.

Jitka Gruntová, v. r.

Jaromír Kohlíček, v. r.

Miroslava Vlčková, v. r.

PLATNÉ ZNĚNÍ

zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník,
ve znění pozdějších předpisů,

s vyznačením změn

§ 706

(1) Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Nájemci (společnými nájemci) se stávají také ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže se stali dědici zemřelého nájemce a jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let jednoho roku před jeho smrtí a nemají vlastní byt.

(2) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

§ 711

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem bytu jen s přivolením soudu z těchto důvodů:

a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zeteř nebo snachu, své rodiče

nebo sourozence;

b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;

c) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;

d) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné nebo úhradu za plnění spojená s užíváním bytu za dobu delší než tři měsíce;

e) 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;

f) jde-li 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;

g) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;

h) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů a nebo ho bez závažných důvodů užívá jen občas;

i) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.

(2) Jestliže soud přivolí k výpovědi z nájmu bytu, určí současně, ke kterému datu nájemní poměr skončí; přitom přihlédne k výpovědní lhůtě (§ 710). Výpovědní lhůta počne běžet až prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po právní moci rozsudku. Soud současně též rozhodne, že nájemce je povinen byt vyklidit nejpozději do 15 dnů po uplynutí výpovědní lhůty. Má-li nájemce právo na náhradní byt (náhradní ubytování), rozhodne soud, že nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění náhradního bytu, a stačí-li poskytnutí náhradního ubytování, do 15 dnů po zajištění náhradního ubytování.

(3) Dojde-li k přivolení k výpovědi z důvodů uvedených pod písmeny a), b) a e) a f), může soud v odůvodněných případech uložit pronajímateli povinnost nahradit nájemci stěhovací náklady, jež určí.

(4) Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, nebo jeho právního nástupce nebo souhlasu příslušného orgánu republiky, který podle zákonů národních rad uzavření smlouvy o jeho nájmu doporučil.

(5) Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který soud k výpovědi nájmu přivolil, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce nejsou tím dotčeny.

Další články:

- [Kdy kupní smlouva na nemovitost neobstojí před katastrem: pozor nejen na kupní cenu](#)
- [Elektronické hlasování v SVJ: Brzdí zákonodárce digitalizaci záměrně?](#)
- [Právní aspekty terapie psychedeliky](#)
- [Význam sportovních pravidel při posuzování odpovědnosti sportovců za sportovní úrazy](#)
- [Okamžité zrušení pracovního poměru učiněné z „opatrnosti“ zaměstnavatele ve světle judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Výroční zpráva ÚOOÚ za rok 2025: nové regulační priority v oblasti ochrany osobních údajů](#)
- [Vadné nařízení vlády č. 493/2025 Sb. a dopady fixace limitů drobných oprav na pronajímatele](#)
- [Nařízení PPWR: cesta do pekla dlážděná dobrými úmysly](#)
- [AML - od zákona č. 253/2008 Sb. k AMLR: co konkrétně musí česká povinná osoba změnit do roku 2027](#)
- [Podmíněné propuštění ve světle zásady ústnosti a přímosti](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 37.: Povinná forma jednání ve smlouvách](#)