

6. 12. 2012

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

Některé změny v úpravě nájmu bytu - Jak to bude s ochranou nájmu bytu podle nového občanského zákoníku?

S účinností nového občanského zákoníku (zákon č. [89/2012](#) Sb.) mají od 1. ledna 2014 nastat některé zásadní změny v oblasti nájemního práva. Za jednu z nejpodstatnějších změn považují změny týkající se stávajícího principu chráněného nájmu bytu a poskytování bytových náhrad.



Dosud platný občanský zákoník (zákon č. [40/1964](#) Sb., ve znění pozdějších změn) výslovně prohlašuje nájem bytu za chráněný. V ustanoveních § 685 odst. 3 a § 711 odst. 1 stanoví, že pronajímatel je oprávněn nájem bytu vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně. Ochrana nájmu bytu vedle toho spočívá v tom, že k výpovědi pronajímatele je třeba v určitých případech získat přivolení soudu. Nájemce má navíc v zákonem stanovených případech právo na zajištění bytové náhrady při skončení nájmu bytu. Dalším prostředkem ochrany nájmu bytu je zákonná konstrukce přechodu nájmu bytu v případě smrti nájemce nebo v případě opuštění společné domácnosti nájemcem, na osoby stanovené zákonem, bez ohledu na vůli pronajímatele. Dlouhou dobu byla projevem ochrany nájmu bytu i regulace výše nájemného ze strany státu, tu se však již podařilo prolomit.

Pokud jde o bytové náhrady, dnešní občanský zákoník rozeznává v ustanovení § 712 odst. 1 dva základní druhy, a sice náhradní byt a náhradní ubytování. V určitých případech přiznává nájemci právo na tzv. přiměřený náhradní byt, v jiných naopak právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, než je byt vyklizovaný, či pouze přístřeší. Pro určení typu bytové náhrady je rozhodující především skutečnost, z jakého důvodu pronajímatel nájemce z bytu vypověděl.

Nový občanský zákoník dosavadní úpravu bytových náhrad zcela opouští. Pojmy bytová náhrada, náhradní byt, náhradní ubytování či přístřeší nepřejímá a poskytování bytových náhrad neupravuje. Na bytové náhrady pamatuje pouze v přechodném ustanovení § 3076, kde stanoví, že „bylo-li přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona zahájeno řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, dokončí se podle dosavadních právních předpisů; právo nájemce na bytovou náhradu nebo na jiná plnění podle dosavadních právních předpisů nejsou dotčena.“

Podle nového občanského zákoníku již nebude pronajímatel potřebovat k výpovědi nájmu bytu přivolení soudu. Soud se tak bude platností výpovědi pronajímatele zabývat pouze v případě, že nájemce podá návrh k soudu, aby přezkoumal, zda je výpověď oprávněná (§ 2290). Lhůta pro podání takové žaloby je omezena a činí 2 měsíce ode dne, kdy nájemci výpověď došla. O právu podat

žalobu musí být nájemce ve výpovědi pronajímatele výslovně poučen (§ 2286 odst. 2), stejně jako o možnosti vznést proti výpovědi námitky.

Ochrana nájemce spočívající v omezení možnosti pronajímatele vypovědět nájem bytu zůstane. I podle nového občanského zákoníku bude pronajímatel oprávněn vypovědět nájem bytu na dobu určitou nebo neurčitou pouze ze zákonem stanovených důvodů. Výčet hlavních výpovědních důvodů, pro které může pronajímatel nájem vypovědět, nalezneme v ustanovení § 2288. Půjde zejména o případy, kdy nájemce svým chováním sám zavdává příčinu k výpovědi, například hrubě poruší některou svou povinnost vyplývající z nájmu nebo bude odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli. Dále je pamatováno na případy, kdy nebude možné byt objektivně užívat pro potřebu jeho vyklizení z důvodu veřejného zájmu. Poslední skupinu výpovědních důvodů pak tvoří případy, kdy pronajímatel potřebuje byt pro svoji vlastní potřebu nebo potřebu své rodiny.

Výpovědní lhůta v případě výpovědi bytu dané pronajímatelem dle § 2288 nového občanského zákoníku bude činit tři měsíce a bude běžet od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co výpověď dojde nájemci. Pronajímatel bude povinen výpovědní důvod ve výpovědi výslovně uvést. Dále bude povinen poučit nájemce o jeho právu vznést proti výpovědi námitky a právu navrhnout přezkoumání oprávněnosti výpovědi soudem. Absence takového poučení bude způsobovat neplatnost výpovědi (§ 2286 odst. 2).

Nový občanský zákoník zavádí také možnost **vypovědět za určitých podmínek nájem bytu bez výpovědní doby**. Pronajímatel bude mít takové právo tehdy, pokud nájemce poruší svou povinnost zvláště závažným způsobem (§ 2291). Za takové jednání bude považován zejména případ, kdy nájemce nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců, nebo kdy bude poškozovat byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem, nebo způsobí jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo bude užívat neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno. Nájemce bude v případě vypovězení bytu pronajímatelem bez výpovědní doby povinen byt odevzdat nejpozději do jednoho měsíce od skončení nájmu.

Pokud jde o dosavadní ochranu nájmu bytu spočívající v garanci jeho přechodu v případě smrti nájemce nebo opuštění společné domácnosti nájemcem, tuto nový občanský zákoník částečně přejímá, pokud jde o **přechod v případě smrti nájemce**, i když s určitými změnami (§ 2279 a násl.).

Zemře-li nájemce a nepůjde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Mezi těmito osobami budou mít přednostní právo potomci nájemce. V případě, kdy bude členem nájemcovy domácnosti někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na něj nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu. Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice.

Přešlý nájem bytu skončí ve většině případů uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. Nový občanský zákoník však upravuje v souvislosti s přechodem nájmu bytu i možnost tento nájem jednostranně **vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou**, a to v případě, kdy práva a povinnosti z nájmu nepřejdou na člena nájemcovy domácnosti. Pronajímatel bude oprávněn za této situace vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce zemřel, že nájem nepřešel na člena nájemcovy domácnosti a kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost. Obdobné právo bude mít i nájemcův dědic. V jeho případě nový občanský zákoník stanoví vedle subjektivní tříměsíční lhůty pro dání výpovědi ještě objektivní šestiměsíční lhůtu plynoucí od smrti nájemce. Právo vypovědět v daném případě nájem bude mít i ten, kdo bude spravovat pozůstalost.

Podle nového občanského zákoníku bude nájem bytu nově **zanikat (bez výpovědi)** tehdy, pokud ani do šesti měsíců od smrti nájemce nebude znám jeho dědic a pronajímatel využije svého práva byt vyklidit.

Nutno zmínit, že shora uvedená úprava nového občanského zákoníku bude dopadat na byty (přiměřeně i na domy) určené a sloužící k zajištění bytových potřeb nájemce, popřípadě i členů jeho domácnosti. Naopak, nebude se vztahovat na byty nebo domy k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu (§ 2235 a § 2236). Pokud jde o právní úpravu nájmu služebního bytu nebo bytu zvláštního určení, i na tu je v novém občanském zákoníku pamatováno, avšak tato je ponechána stranou zájmu tohoto článku.

Jde-li o shora zmíněný pilíř ochrany nájmu bytu spočívající v dřívější regulaci nájemného, který byl opuštěn již za platnosti stávajícího občanského zákoníku, tak nový občanský zákoník se k němu nevrací.

Naopak, za zásadní novinku v oblasti nájmu bytu a jeho ochrany považují zavedení právní úpravy **vzniku nájmu bytu i bez platně sjednané písemné smlouvy**. Podle § 2238 nového občanského zákoníku bude totiž možné, aby nájem bytu vznikl i tehdy, pokud bude nájemce byt užívat po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu. V takovém případě se bude nájemní smlouva považovat za řádně uzavřenou.



JUDr. Zuzana Smítková, Ph.D.,
advokátka

[TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.](#)

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

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

Další články:

- [Odpovědnost člena voleného orgánu dle § 159 OZ a vymezení škody způsobené právnícké](#)

osobě

- Vnosy do společného jmění manželů a jejich valorizace v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu a Ústavního soudu
- 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