

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

Pojem služební byt a jeho nájem

Vymezení pojmu služební byt nalezneme ve zvláštním zákoně, kterým je prováděcí předpis občanského zákoníku - zákon č. [102/1992](#) Sb. Termín služební byt je poměrně přesně vymezen v ustanovení § 7, podle kterého jsou služebními byty byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání.

Vymezení pojmu služební byt nalezneme ve zvláštním zákoně, kterým je prováděcí předpis občanského zákoníku - zákon č. [102/1992](#) Sb. Termín služební byt je poměrně přesně vymezen v ustanovení § 7, podle kterého jsou služebními byty byty v domech a jiných objektech určené pro ubytování osob, které mají v těchto bytech bydlet ze služebních důvodů proto, že by jinak byl ohrožen provoz objektů nebo znemožněn výkon jejich zaměstnání. Smlouvu o nájmu služebního bytu k výše uvedeným bytům lze uzavřít pouze pokud je splněna podmínka, že se nájemce zaváže zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán, přičemž závazek vykonávat konkrétní práci musí být obsažen v nájemní smlouvě.

Dále se za služební byty považují byty ve vlastnictví nebo nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků a rovněž byty v domech ve vlastnictví nebo v nájmu právnických a fyzických osob, které slouží k ubytování jejich pracovníků. I zde se uplatní ustanovení, že smlouvu o nájmu služebního bytu k výše uvedeným bytům lze uzavřít pouze pokud je splněna podmínka, že se nájemce zaváže zajišťovat práce, na které je nájem tohoto bytu vázán. Na rozdíl od prvního případu není však u těchto služebních bytů zapotřebí, aby byla v nájemní smlouvě specifikována konkrétní práce.

Služebními byty jsou též byty ozbrojených složek, za které se považují byty v domech výhradně určených pro ubytování osob, které jsou přesně vymezeny uvedeným zákonem. Jde například o vojáky z povolání, občanské pracovníky vojenské správy atd.

V zákoně č. [102/1992](#) Sb. je v ustanovení § 8 obsažen pojem bytů, které mají přechodně charakter bytů služebních. Jsou to jednotlivé byty v domech ve vlastnictví obce nebo státu, které získaly zákonem vymezené subjekty ze státní bytové výstavby pro ubytování vojáků z povolání a příslušníků ozbrojených složek, jestliže jsou jimi užívány ke dni nabytí účinnosti zmiňovaného zákona tedy k 5. březnu 1992. Tyto byty pozbudou své povahy, jestliže nájemce není nebo přestal být vojákem z povolání nebo příslušníkem ozbrojené složky nebo jestliže se nájemcem stala i jiná osoba.

V souladu se zněním ustanovení § 709 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník není umožněno, aby došlo ke vzniku práva nájmu bytu ex lege. Uvedené ustanovení totiž vylučuje aplikaci ustanovení § 703 - 708 občanského zákoníku na služební byty. Právo společného nájmu bytu na základě dohody však ke služebnímu bytu vzniknout může.

Nájem služebního bytu zanikne vždy smrtí nájemce tohoto bytu, pokud nejde o byt ve společném nájmu vzniklý podle § 700 odst. 2 občanského zákoníku. Jinak k zániku práva nájmu služebního bytu může dojít i na základě dohody či výpovědi. Občanský zákoník ve svém ustanovení § 711 upravuje výpovědní důvod, který se týká služebního bytu. Podle tohoto ustanovení může pronajímatel s přivolením soudu vypovědět nájem bytu, jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat.

Další články:

- [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](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)