

4. 4. 2023

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

Společný nájem a práva a povinnosti smluvních stran s ním spojená

Velmi často dochází k situacím, kdy je byt nebo dům pronajímán k účelům zajištění bytových potřeb několika osobám, které nejsou manželé. Jedná se o pronájem bytu/domu např. druhovi a družce, registrovaným partnerům, studentům vysoké školy apod. V takovém případě na straně nájemce vystupuje více subjektů - tzv. společných nájemců. Právní vztah takto vzniklý označuje zákon č. [89/2012](#) Sb. občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“ nebo „OZ“) společným nájmem.

Právní úprava společného nájmu bytu nebo domu k účelům bydlení několika osobami (dále jen „**společný nájem**“) je výslovně obsažena toliko ve dvou ustanoveních občanského zákoníku, a sice §§ 2270 a 2271, v ostatním je odkazováno na přiměřené použití ustanovení o společnosti (§ 2716 až 2746 OZ). Tato ustanovení nejsou nijak obsáhlá, a proto musíme bližší úpravu společného nájmu hledat jak v komentářové literatuře, tak i judikatuře soudů.

Pro úplnost uvádím, že společné nájemní právo manželů je sice považováno za zvláštní případ společného nájmu, jeho výkon je však modifikován úpravou vzájemných práv a povinností manželů v ustanoveních občanského zákoníku. V tomto článku se tedy budu zabývat problematikou tzv. „obecného“ společného nájmu, nikoliv společným nájemním právem manželů.

Na první pohled by se mohlo zdát, že společný nájem má totožný obsah jako společné nájemní právo manželů, opak je však pravdou. A přestože se jedná o jeden z nejvíce využívaných právních institutů v běžném životě, veřejnost, a to mnohdy i právnická, o obsahu tohoto institutu moc neví. Toto mě vedlo k sepsání tohoto krátkého shrnutí k problematice společného nájmu.

Jaká jsou tedy práva a povinnosti smluvních stran spojená se společným nájmem?

Charakteristickým znakem společného nájmu je zejména pluralita osob na straně nájemce, přičemž všechny tyto osoby vystupují vůči pronajímateli jako jedna smluvní strana a každá z nich má k bytu stejná práva.

Společný nájem ve smyslu ustanovení § 2270 odst. 1 OZ vzniká dvěma způsoby, a sice (i) uzavřením nájemní smlouvy více osobami s pronajímatelem; a (ii) přistoupením další osoby na straně nájemce k nájemní smlouvě se souhlasem všech stran. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že u společného nájmu je nájemní právo každého ze společných nájemců odvozeno přímo od pronajímatele, proto jiné případy, například podnájem, bydlení členů společné domácnosti v pronajatém bytě/domě nelze logicky za společný nájem považovat.

Obecně platí, že společní nájemci mají stejná práva a povinnosti, nájemní právo je tak nedělitelné a každý ze společných nájemců má právo užívat celý byt. Z právních jednání týkajících se společného nájmu jsou společní nájemci vůči pronajímateli a třetím osobám oprávněni a zavázáni solidárně, tj. společně a nerozdílně. To znamená, že společní nájemci jsou povinni plnit jeden za všechny a všichni za jednoho, zároveň i pronajímatel může požadovat celé plnění nebo jeho libovolnou část na všech společných nájemcích, jen na některých z nich, nebo na kterémkoli ze společných nájemců. Pokud jde o právní jednání, tak i tady platí, že v případě, kdy nebyl zvolen společný zástupce, v běžných záležitostech může jednat každý ze společných nájemců, kdežto v podstatných záležitostech musí

jednat všichni současně. Obdobným pravidlem se řídí i doručování společným nájemcům, kdy (s výjimkou např. výpovědi) postačí, aby pronajímatel adresoval a doručil písemnost pouze jednomu ze společných nájemců.

Pokud ale jde o právní jednání společných nájemců směřující k zániku nájemního vztahu, tady je situace úplně jiná.

U společného nájmu se na rozdíl od společného nájemního práva manželů připouští, aby nájemní právo zaniklo pouze některému ze společných nájemců. Přičemž tato skutečnost nemá žádný vliv na existenci nájemního práva ostatních společných nájemců. Toto je dovozováno z přiměřeného použití ustanovení § 2739 občanského zákoníku, které se vztahuje na možnost vystoupení ze společnosti. Je tedy možné, aby v průběhu existence nájemního vztahu počet společných nájemců klesl. K tomu dochází v případech, kdy některý ze společných nájemců uzavře s pronajímatelem dohodu o skončení nájmu nebo nájem vypoví pouze svým vlastním jménem a na svůj účet. Stejně tak dané pravidlo platí i pro pronajímatele, kdy pronajímatel může z určitých důvodů (například v případě protiprávního jednání některého ze společných nájemců) vypovědět nájem pouze tomuto nájemci. Přičemž oba tyto případy se právně nijak nedotknou ostatních společných nájemců.^[1] Zároveň platí, že i v soudním sporu, ve kterém je napadena platnost výpovědi, každý ze společných nájemců má samostatné postavení.

Výše uvedený závěr jednoznačně vyplývá i z dlouhodobě ustálené judikatury.^[2] Jako jeden z novějších judikátů zmíním například rozsudek Nejvyššího soudu sp.zn. 26 Cdo 1502/2021, ze kterého mimo jiné vyplývá cit.: „*proto platí, že společní nájemci bytu ve smyslu § 2270 odst. 1 o. z. mají [...] postavení samostatných společníků [...]. Nájem bytu může každému z nich – na rozdíl od manželů, kteří mají jako nositelé společného nájemního práva specifické postavení [...] – skončit samostatně, a to i výpovědí.*“. Tento judikát je dle mého názoru významný i tím, že posuzoval uplatnění výše uvedeného právního názoru na poměry současné právní úpravy obsažené v OZ.

Právě otázka možnosti ukončení nájemního vztahu (například výpovědí) ze strany pouze jednoho ze společných nájemců, bývá nejčastějším problémem v praxi. Během své praxe jsem narazila na několik článků různých realitních kanceláří, ale také jsem se setkala s názory kolegů, kteří se nesprávně domnívali, že k ukončení nájemního vztahu musí dojít vždy ze strany všech nájemců společně. Snad tento článek pomůže širší veřejnosti se zorientovat v problematice společného nájmu.



JUDr. Ludmila Winkel

[JUDr. LUDMILA WINKEL, advokátka](#)

Uruguayská 11
Praha 2, 120 00

Tel: +420 604 233 882

e-mail: ludmila.winkel@lwlaw.cz

^[1] Občanský zákoník: Komentář, Svazek V, (§ 1721-2520). Wolters Kluwer.

[2] Srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu z 24. října 2012, sp. zn. 26 Cdo 2140/2011.

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

Další články:

- [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?](#)
- [Nová pravidla pro ground handling v EU a jejich dopady na letecký sektor](#)
- [Právní due diligence nemovitostí: na co se v praxi skutečně zaměřit](#)
- [Hmotněprávní opatrovník obchodní korporace: mezi efektivní ochranou a zásahem do korporační autonomie](#)