

23. 10. 2002

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

Společný nájem bytu manžely a jeho vznik

Byt může být ve společném nájmu více osob. V takové situaci hovoříme o společném nájmu bytu, při kterém mají společní nájemci stejná práva a povinnosti. Společný nájem bytu manžely je zvláštním druhem společného nájmu bytu, který se v praxi vyskytuje mnohem častěji než společný nájem bytu, tak jak upraven v ustanovení § 700 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník.

Byt může být ve společném nájmu více osob. V takové situaci hovoříme o společném nájmu bytu, při kterém mají společní nájemci stejná práva a povinnosti. Společný nájem bytu manžely je zvláštním druhem společného nájmu bytu, který se v praxi vyskytuje mnohem častěji než společný nájem bytu, tak jak upraven v ustanovení § 700 zákona č. [40/1964](#) Sb., občanský zákoník.

Společný nájem bytu manžely může s určitými výjimkami vzniknout ke každému bytu. Výjimkami jsou jednak byty služební, dále byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení. Společný nájem bytu manžely vzniká i u bytů družstevních, přičemž zároveň vzniká i společné členství manželů v bytovém družstvu. Z členství v družstvu jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.

V souladu s ustanovením § 703 odst. 1 občanského zákoníku vzniká společný nájem bytu manžely na základě jedné ze dvou právních skutečností. Společný nájem bytu manžely vzniká nabytím nájemního práva za trvání manželství jedním z manželů. Společný nájem bytu manželi vzniká také uzavřením manželství.

Pokud se tedy za trvání manželství stanou manželé nebo jeden z nich nájemcem bytu, vznikne společný nájem bytu manžely. Základním předpokladem ke vzniku tohoto společného nájmu je skutečnost, že manželé spolu trvale žijí a nejde tedy o stav, kdy manželé nežijí ve společné domácnosti a manželství je rozvráceno a neplní svou společenskou funkci. Pokud tato podmínka splněna není, pak v souladu s dikcí ustanovení § 703 odst. 3 občanského zákoníku společný nájem bytu manžely nevznikne. Nájemcem bytu je tak jen ten z manželů, kterému svědčí právní důvod vzniku nájemního práva k bytu. Může dojít k situaci, kdy manželství obnoví svou společenskou funkci a manželé spolu opět začnou trvale žít. V takovém případě vznikne obnovením trvalého soužití i společný nájem bytu manžely.

Je nutné upozornit, že společný nájem bytu manžely nevznikne v případě, že jednomu z manželů vznikne společný nájem bytu podle ustanovení § 700 občanského zákoníku, při kterém je společným nájemníkem ještě jiná osoba.

Jestliže se některý z manželů stal nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství. Zákon zde neklade podmínku trvalého soužití manželů jako ve výše uvedeném případě vzniku společného nájmu bytu manžely, protože nepředpokládá, že by takovýto stav měl ihned uzavření manželství nastat. Ovšem ve výjimečných situacích, kdy by tomu tak bylo a manželé by po vstupu do manželství spolu vůbec trvale nežili, bylo by zřejmě na místě uplatnit analogii výše zmíněného ustanovení § 703 odst. 3 občanského zákoníku.

Jedinou podmínkou, kterou občanský zákoník v tomto případě ke vzniku společného nájmu bytu manžely předpokládá, je uzavření manželství. Společný nájem bytu pak vzniká ze zákona pouze na základě této skutečnosti.

Další články:

- [Posouzení shody dle AI Act - zkušenosti z praxe](#)
- [Začínají soudy zohledňovat náklady podnikatelů při plnění právních povinností v oblasti e-commerce?](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 35: Ručení za dluhy z podnikání u OSVČ a s.r.o.](#)
- [Bezpilotní systémy vlastní konstrukce v kategorii Specific: regulatorní požadavky a praktické aspekty](#)
- [Nefungující rozsah péče o dítě. Cesta přes využití terapie a dalších opatření podle ustanovení § 503 zákona o zvláštních řízeních soudních](#)
- [De iure traktor, de facto nákladní vozidlo, už ne tolik výhodná dualita](#)
- [Digitální důkazy z webu v soudním řízení: jak doložit, co bylo online zveřejněno?](#)
- [Pokuta 32 mil. EUR pro Dacia/Renault - evropské soutěžní úřady tvrdě došlapují na no-poaching. Měla by Vaše společnost být na pozoru?](#)
- [Rozdělení společného jmění manželů v případech výdělečné činnosti pouze jednoho z manželů](#)
- [Oběť znásilnění má nárok na peněžitou satisfakci](#)
- [Digitalizace AML povinností: jak technologie mění plnění povinností pro tisíce povinných osob](#)