

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:

- [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“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)