

11. 9. 2015

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

## Ujednání o zákazu trvalého pobytu v nájemních smlouvách

Poměrně často se lze setkat s tvrzením, že zápis údaje o místu trvalého pobytu není možný bez souhlasu majitele nemovitosti na předmětné adrese. To je svým způsobem pravda. Nicméně tvrzení, že pronajímatel může zabránit nájemci zápis údaje o místu trvalého pobytu sjednáním příslušného zákazu v nájemní smlouvě, pravdivé není. V následujícím výkladu bude objasněno proč tomu tak je, a jak na danou problematiku reaguje blížící se nová právní úprava trvalého pobytu.

Institut trvalého pobytu je upraven v zákoně § 10 odst. 1 zákona č. [133/2000](#) Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech a o změně některých zákonů (dále jen zákon o evidenci obyvatel). Rozumí se jím adresa pobytu občana v České republice, která je vedena v registru obyvatel ve formě referenční vazby na referenční údaj o adrese v základním registru územní identifikace, adres a nemovitostí, kterou si občan zvolí zpravidla v místě, kde má rodinu, rodiče, byt nebo zaměstnání. Občan může mít jen jedno místo trvalého pobytu, a to v objektu, který je podle zvláštního právního předpisu označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci.

V § 10 odst. 6 písm. c) zákona o evidenci obyvatel je občan ohlašující změnu místa trvalého pobytu mj. povinen doložit vlastnictví bytu nebo domu, nebo doložit oprávněnost užívání bytu, anebo předložit úředně ověřené písemné potvrzení oprávněné osoby o souhlasu s ohlášením změny místa trvalého pobytu. Takové potvrzení se nevyžaduje v případě, že oprávněná osoba potvrdí souhlas na přihlašovacím tiskopisu k trvalému pobytu před zaměstnancem ohlašovny. Za oprávněnou osobu se považuje osoba starší 18 let, svéprávná, která je oprávněna užívat objekt uvedený v odstavci 1 nebo jeho vymezenou část (např. byt nebo obytnou místnost), anebo je provozovatelem ubytovacího zařízení, kde se občan hlásí k trvalému pobytu.

Jedním z požadavků při přihlášení sek trvalému pobytu je tedy doložení oprávněnosti užívání bytu, nebo části domu, kterým se dle teorie i zavedené praxe správních orgánů („ohlášoven“) rozumí jakýkoliv právní titul poskytující určité fyzické osobě právo bydlení(= užívací právo).

Jedním z nejčastějších právních titulů dokládajících užívací právo je právě nájemní smlouva. Nájemní smlouva opravňuje nájemce užívat byt stejně jako vlastník. Užívací právo nájemníka k předmětnému objektu vzniká dnem účinnosti nájemní smlouvy, která je sama o sobě dokladem oprávněnosti užívání bytu.

Z hlediska veřejného práva je tedy pro pronajímatele zcela zbytečné pokoušet nájemníkovi zabránit v provedení zápisu údaje o místu trvalého pobytu prostřednictvím klauzule o zákazu jeho zápisu v předmětné nájemní smlouvě. Z hlediska zákona o evidenci obyvatel je nájemní smlouva sama o sobě souhlasem oprávněné osoby se zápisem údaje o místu trvalého pobytu.

Nicméně může mít takovéto ujednání vliv z hlediska práva soukromého? Je možné se setkat s nájemní smlouvou s ujednáním, podle kterého se porušení klauzule o zákazu zápisu údaje o místu trvalého pobytu na předmětné adrese považuje za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu,

popřípadě za závažný důvod pro vypovězení nájmu. V této souvislosti je třeba uvést, že pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů stanovených občanským zákoníkem v § 2288 a § 2291. Sjednat si nový výpovědní důvod nad rámec zákona by přicházel v úvahu pouze ve prospěch nájemce. Je otázkou, zda zápis údaje o místě trvalého pobytu lze podřadit pod závažný důvod/závažné porušení povinností nájemce podle výše uvedených ustanovení?

V souladu s výkladem dosavadní použitelné judikatury a teorie se domnívám, že ne. Výše uvedené výpovědní důvody znamenají intenzivní zásah do práv pronajímatele nebo do jeho majetkové sféry, nebo do jiných práv a povinností vyplývajících z nájemního poměru nebo jednání, které z nájemního poměru nevyplývá, ale významným způsobem jej ovlivňuje.[1] Zákon o evidenci obyvatel sám v § 10 odst. 2 prohlašuje, že z přihlášení se k trvalému pobytu nevyplývají žádná práva k předmětnému objektu ani k vlastníku nemovitosti. Lze tedy důvodně usuzovat, že zápis údaje o místě trvalého pobytu není závažným ani intenzivním zásahem do práv pronajímatelem, ostatních nájemníků v předmětném objektu, ani se nejedná o žádný významný negativní aspekt ve vztahu pronajímatel-nájemce. Ovšem vzhledem k tomu, že se jedná o oblast judikaturou neprozkoumanou, bylo by do budoucna velice přínosné soudní stanovisko k této otázce v případě využití nájemcova práva přezkoumání výpovědi podle § 2290.

Na výše popsanou situaci reaguje i věcný záměr nového zákona o evidenci obyvatel, který úpravu trvalého pobytu značně zpřísňuje. Přihlašovací povinnost k trvalému pobytu k trvalému pobytu má stále občan, který se do nemovitosti přihlašuje. S touto povinností koresponduje povinnost oprávněné osoby (vlastník nemovitosti nebo jiná osoba oprávněná nakládat s nemovitostí) umožnit užívání a přihlášení k trvalému pobytu, neboť přihlašované osobě přenechal do užívání nemovitost. Současně vzniká povinnost vlastníka vydat oprávnění k přihlášení k trvalému pobytu a užívání nemovitosti v případě, že mezi vlastníkem a občanem není uzavřena nájemní či obdobná smlouva, z níž plyne užívací titul k nemovitosti.

K zápisu údaje o místě trvalého pobytu u osoby, která není vlastníkem předmětného objektu tedy je vždy potřebný souhlas takové osoby. Nicméně takovým souhlasem je již sama nájemní smlouva. Až v případě, kdy není možné ohlašovně listinu prokazující vznik užívacího práva předložit, je zapotřebí speciálně vytvořený souhlas vlastníka či jiné oprávněné osoby. Jakákoliv ujednání o zákazu zápisu údaje o místě trvalého pobytu v nájemních a jiných obdobných smlouvách jsou bez právního významu vůči ohlašovně. Ba co více, podle věcného záměru by byly přímo v rozporu se zákonem.



**Mgr. Barbora Gonsiorová**  
e-mail: [barboragonsior@email.cz](mailto:barboragonsior@email.cz)

---

[1] Hulmák, M. a kol. Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055 - 3014). Komentář. 1. vydání. Praha: C.H: Beck, 2014, s. 460.

## Další články:

- [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](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)