

Bydlení (zpracováno podle právního stavu k 1. 1. 2026)

Materiál byl zpracován v rámci projektu: Zvyšování odborné kvalifikace poradců a podpora občanského poradenství s důrazem na problematiku bydlení“ podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Seznam zkratk:

KN – katastr nemovitostí

BD – bytové družstvo

SVJ – společenství vlastníků jednotek

OV – osobní vlastnictví

DV – družstevní vlastnictví

OZ – zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

ZOK – zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů

ZVB – zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (*zákon o vlastnictví bytů*), ve znění pozdějších předpisů

OSŘ – zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád, ve znění pozdějších předpisů

Katastrální zákon – zákon č. 256/2013, o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

NV č. 308/2015 Sb. – nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné úpravy, ve znění nařízení vlády č. 493/2025 Sb.

Zák. č. 67/2013 Sb. – zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, ve znění pozdějších předpisů

Vyhl. č. 269/2015 Sb. – vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům, ve znění pozdějších předpisů

ZDP – zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

ZDN – zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů

ZŘS – zákon č. 292/2013 Sb., o zvláštních řízeních soudních, ve znění pozdějších předpisů

Obsah

Úvod	3
Právní důvody bydlení a jak je rozpoznat/ základy právní úpravy důvodů bydlení	4
1. Osobní vlastnictví bytu či domu	4
2. Družstevní bydlení	6
Zánik družstevního bydlení (členství).....	7
3. Nájem	8
Práva a povinnosti smluvních stran	8
Společný nájem manželů / partnerů	9
Zánik nájmu	11
Vyklizení bytu.....	13
4. Podnájem.....	14
Zánik podnájmu	15
5. Člen domácnosti.....	15
6. Služebnost	17
Vznik služebnosti	18
Zánik Služebnosti.....	19
7. Jiné bezúplatné užívání bytu/domu.....	19
Výpůjčka	20
Výprosa	20
8. Ubytování.....	21
Zánik ubytování	21
9. Bydlení bez právního důvodu – protiprávně.....	22
Katastr nemovitostí	23
Trvalý pobyt	25
Často kladené dotazy (FAQ)	27
1. Oblast osobního vlastnictví bytu nebo domu	27
Jak lze nabýt nemovitost?	27
Jaké daně se váží k vlastnictví nemovitosti, jak se hradí?	28
Jaká jsou hlavní práva a povinnosti vlastníků nemovitostí vůči ostatním osobám?	32
Jak řešit sousedské spory?.....	33
Kdo platí služby v případě bytového domu se společenstvím vlastníků bytových jednotek? ...	34
Jaká jsou pravidla pro platbu poplatků za odpady?	35
Může SVJ, bytové družstvo, pronajímatel, podnájematel získat úmrtní list člena SVJ, člena bytového družstva, nájemce nebo podnájemce?	36

2. Oblast nájmu	37
Kdo platí drobné opravy?.....	37
Kdo platí větší opravy?	37
Co dělat v případě havárie nebo větší závady?	38
Může pronajímatel zvýšit nájemné?	39
Jak postupovat, když nájemník neplatí?	39
Jak probíhá roční vyúčtování služeb ze strany pronajímatele (SVJ, družstva)?.....	39
Jak vysoká může být kauce (jistota) při podpisu nájemní smlouvy?.....	41
Co se stane s kaucí (jistotou) po skončení nájmu?.....	41
3. Další často kladené otázky	42
Je možné si ve smlouvě o nájmu bytu nebo domu sjednat zákaz zvířat nebo návštěv?	42
Může si nájemce nastěhovat do bytu další osobu?	42
Může pronajímatel vstupovat do pronajatého bytu?	42
Novinky v oblasti bydlení od 1. 1. 2026	44
Zákon o podpoře bydlení	44
Novela OSŘ – rozkaz k vyklizení.....	45
Novela zákona č. 67/2013 Sb.....	45
Novela nařízení vlády č. 308/2015 Sb.	45
Užitečné webové stránky	46
Vybraná judikatura Nejvyššího soudu k bydlení z let 2015 - 2025	47

Úvod

Aby bylo možné se správně zorientovat v problému klienta, je třeba vědět, na základě jakého právního důvodu dotyčná osoba bydlí. Od toho se odvíjejí její práva a povinnosti. Je třeba mít také jasno v základních pojmech.

Upozornění:

U smluv vážících se k vlastnictví nebo užívání nemovitostí je důležitý obsah smlouvy a ne její název. Skutečnost, že je například smlouva o nájmu chybně nazvaná jako podnájemní, z ní podnájemní smlouvu nedělá. Totéž platí samozřejmě i naopak. Je tedy třeba vždy posoudit obsah smlouvy a nenechat se zmást názvem.

Klienti si nejčastěji pletou pojmy:

- družstvo x společenství vlastníků

- nájem x podnájem

Právní důvody bydlení a jak je rozpoznat/ základy právní úpravy důvodů bydlení

1. Osobní vlastnictví bytu či domu

Osobní vlastnictví k bytu (bytové jednotce) nebo domu je **úplné a přímé** vlastnické právo fyzické nebo právnické osoby k dané nemovitosti (věci). Vlastník má právo věc držet, užívat a nakládat s ní. U bytu (bytové jednotky) je součástí vlastnictví i podíl na společných částech domu a pozemku. **Vlastník je zapsán v katastru nemovitostí (dále jen „KN“)**!

Přístup do KN nemovitostí je veřejný, na základní údaje o vlastnictví může nahlédnout bezplatně každý, a to zde: [Úvodní stránka | Nahlížení do katastru nemovitostí](#). Některé další doplňkové údaje jsou zpřístupněny po zaplacení správního poplatku.

Osobní vlastnictví může být:

- **Výlučné** – nemovitost má jediného vlastníka
- **Společné** – tzv. **spoluvlastnictví** – vlastníků je více. Může jít o podílové spoluvlastnictví, o společné jmění manželů nebo o bytové spoluvlastnictví (které je formou podílového spoluvlastnictví s určitými dílčími specifiky).
- **Podílové spoluvlastnictví**: Podíly mohou být buď stejné nebo různě velké. S různými podíly se lze setkat například u vlastnictví společných prostor v případě bytových domů. Občanský zákoník řeší nejen vymezení podílového spoluvlastnictví a pravidla pro nakládání se spoluvlastnickým podílem i společnou věcí, ale i pravidla pro případ sporů spoluvlastníků a zrušení spoluvlastnictví (dohodou, či rozhodnutím soudu).
- **Společné jmění manželů nebo partnerů**: Jde o specifickou formu spoluvlastnictví vznikající mezi manželi od okamžiku uzavření manželství, nebylo-li manželi dohodnuto, nebo soudem rozhodnuto jinak. Obecně platí, že jsou manželé mající režim plného společného jmění vlastníky nemovitosti oba ve stejném rozsahu. Toto základní pravidlo je ovšem možno dohodou manželů, nebo rozhodnutím soudu změnit. Právní úprava týkající se společného jmění manželů platí i pro partnery (osoby stejného pohlaví), kteří uzavřeli partnerství podle občanského zákoníku od 1. 1. 2025 dále (případně uzavřeli svazek v zahraničí i před tímto datem a mají oddací list ze zvláštní matriky v Brně). Režim společného jmění ovšem nemají osoby žijící v registrovaném partnerství. Ty mohou případně vlastnit v režimu standardního spoluvlastnictví.

- **Bytové spoluvlastnictví** – spoluvlastnictví bytové jednotky v domě s bytovými jednotkami. Bytová jednotka zahrnuje **byt** (místnost nebo soubor místností k bydlení), a **podíl** na společných částech domu (vnější zdi, chodby, sklep, střecha, výtah atp.) a obvykle i podíl na pozemku, na němž se bytový dům nachází. Právní úprava stanoví různé režimy pro domy, kde vzniklo společenství vlastníků bytových jednotek [SVJ] (povinně tam, kde je alespoň pět jednotek, z nichž alespoň čtyři jsou ve vlastnictví čtyř různých vlastníků - § 1198 odst. 1 OZ) a pro bytové domy, kde SVJ nevzniklo. Způsob fungování SVJ stanoví z velké části stanoví SVJ.

Pozn.: Hranice povinného zřízení SVJ byla zvednuta od 1. 7. 2020 na 4 různé vlastníky 4 různých bytových jednotek. Do 30. 6. 2020 byla povinnost vznik SVJ dána pro domy s alespoň 5 bytovými jednotkami a třemi různými vlastníky alespoň 3 bytových jednotek. Druhá podmínka povinného vzniku SVJ – alespoň 5 jednotek, zůstala stejná.

K problematice společenství vlastníků bytových jednotek a dalším souvisejícím otázkám viz informační materiál AOP k bydlení z r. 2024.

Upozornění:

Od bytového spoluvlastnictví, kdy jsou různé bytové jednotky v domě vlastněny různými fyzickými nebo právnickými osobami, je nutno rozlišovat spoluvlastnictví bytového domu. Jde o případy, kdy dům s více bytovými jednotkami dohromady (podílově) vlastní více osob. Typicky jde o situace, kdy bytový dům měl původně jednoho vlastníka, který zemřel a jeho dědicové se stali spoluvlastníky tohoto domu. Nedohodnou-li se dědicové jinak, pak nevlastní jednotlivé bytové jednotky, ale podíl na domě.

Právní předpisy:

- **Vlastnické právo obecně:** § 1011 a násl. OZ
- **Podílové spoluvlastnictví:** § 1115 až 1157 OZ
- **Společné jmění manželů:** § 708 – 753 OZ
- **Bytové spoluvlastnictví**
 - obecně ke spoluvlastnictví: § 1122 – 1157 OZ
 - bytové spoluvlastnictví: § 1158 a násl. OZ
 - vznik bytové jednotky: § 1163 a násl. OZ
 - práva a povinnosti vlastníka jednotky: § 1175 a násl. OZ
 - správa domu a pozemku: § 1189 a násl. OZ

- společné části nemovitosti: § 1181 a násl. OZ
- společenství vlastníků: § 1194 a násl. OZ
- **Náklady na služby v bytových domech:**
 - zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty
 - vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

K často kladeným dotazům více v sekci [Často kladené dotazy \(FAQ\)](#) a v informačním materiálu AOP k bydlení z r. 2024.

2. Družstevní bydlení

Jde o zvláštní formu užívání bytu, kde vlastníkem domu a bytu je právnická osoba – bytové družstvo (obchodní korporace). **Člen družstva nevlastní přímo byt, ale má družstevní podíl** v družstvu, se kterým je spojeno **právo nájmu** družstevního bytu (členské právo).

V KN je jako **vlastník nemovitosti** zapsáno **bytové družstvo**, nikoli nájemce!

Člen družstva má s družstvem nájemní smlouvu na konkrétní byt v bytovém domě. Za užívání bytu na základě nájemní smlouvy platí nájemné, které by ovšem mělo odpovídat pouze účelně vynaloženým nákladům družstva na správu bytu. Často se splácí i tzv. **anuita** (nesplacená část úvěru, kterým družstvo financovalo pořízení bytu).

Nájem/podnájem: Člen bytového družstva nemůže byt volně pronajmout (není jeho vlastníkem), může ho pouze **podnajmout** za podmínek stanovených v § 2274 a 2275 OZ. Souhlas s podnájemem může být zakotven jak v nájemní smlouvě, tak ve stanovách bytového družstva. Před uzavřením podnájemní smlouvy je tedy třeba si zkontrolovat oba tyto dokumenty, jestli v nich je podmínka souhlasu družstva s podnájemem uvedena. Souhlas družstva není třeba, pokud jde o podnájem části družstevního bytu, ve kterém člen družstva sám bydlí. Blíže k otázkám podnájmu bytu viz část [Podnájem](#).

Rekonstrukce a úpravy: K jakékoli větší rekonstrukci nebo stavebním úpravám (i na vlastní náklady) **potřebujete souhlas družstva**. Podmínky upravují stanovy.

Hypotéka: Družstevním podílem nelze standardně ručit, a proto si na něj **nelze snadno vzít hypotéku**. Často je nutné ručit jinou nemovitostí, nebo musí být splněna podmínka, že byt bude do roka převeden do osobního vlastnictví (pokud to družstvo umožňuje).

Správa a rozhodování: Člen družstva má **právo** účastnit se členské schůze, hlasovat na ní o jednotlivých rozhodnutích týkajících se družstva, volit a být volen do orgánů družstva.

Převod družstevního podílu:

- **Nejčastější způsob:** Koupení (darem) družstevního podílu od stávajícího člena.
 - **Právní účinky:** Převodem družstevního podílu **dochází k převodu nájmu družstevního bytu** (nebo práva na jeho uzavření). Družstvo nesmí převod podílu omezit ani vyloučit, pokud nabyvatel splňuje podmínky stanov pro přijetí za člena. Právní účinky vůči družstvu nastávají dnem doručení smlouvy o převodu družstevního podílu družstvu.

Přechod podílu: Členství může také přejít na dědice v případě úmrtí člena, jde o tzv. přechod družstevního podílu.

Zánik družstevního bydlení (členství)

Zánik členství v bytovém družstvu **způsobuje i zánik práva nájmu družstevního bytu**. Je několik situací, kdy k zániku družstevního bydlení dochází.

- **Vystoupení z družstva:** Písemným oznámením o vystoupení.
- **Převod podílu:** Převodem podílu na jinou osobu, jak je popsáno výše.
- **Vyloučení člena:**
 - **Důvody:** Může k němu dojít, pokud člen **hrubě poruší svou povinnost** (např. dlouhodobé neplacení nájemného) nebo byl odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na družstvu nebo osobách bydlících v domě.
 - **Proces:** Rozhoduje o něm představenstvo. Člen má právo podat odvolání k členské schůzi.
- **Zánik družstva:** Zánikem samotného družstva (likvidací).
- **Smrt člena:** Pokud družstevní podíl nepřejde na dědice (např. pokud se na tom nedohodnou nebo dědic nesplňuje podmínky stanov). V případě, že je družstevní podíl zděděn, přechází na dědice podíl i s ním spojený nájem, případně právo na uzavření nájmu.

V případě zániku členství má bývalý člen nárok na **vypořádací podíl**. Jde o finanční náhradu za podíl.

Právní předpisy:

- **Bytové družstvo** – vznik, podíly, práva a povinnosti členů a družstva atd. - § 727 a násl. zákona o obchodních korporacích (dále jen „ZOK“)
- **Přechod členského podílu v případě úmrtí nájemce** - § 2279 odst. 5 OZ

K často kladeným dotazům více v sekci [Často kladené dotazy \(FAQ\)](#).

3. Nájem

Nájem vzniká na základě **nájemní smlouvy** mezi pronajímatelem a nájemcem. **Pronajímatelem** je fyzická nebo právnická osoba zapsaná v KN jako **vlastník** bytu nebo domu. Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc (byt nebo dům) k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje **platit** za to pronajímateli **nájemné** (§ 2246 a násl. OZ). Nájemné je součástí nájemního vztahu vždy, bezúplatné zapůjčení nemovitosti je tzv. výprosou nebo výpůjčkou). Za úplatu se nepovažuje pouhé krytí nákladů spojených s užíváním bytu typu platby za vodu, elektřinu, plyn, odpady atd.

Jedná se o závazkový vztah mezi pronajímatelem (vlastníkem) a nájemcem.

Nájemní smlouva k bytu nebo domu vyžaduje **písemnou formu** (§ 2237 OZ). Nedodržení formy jde ale primárně k tíži pronajímatele. Je však určitě na místě nájemní smlouvu uzavírat písemně, aby se předešlo případným sporům ohledně smluvních ujednání.

Nájem může být sjednán **na dobu určitou** (s jasným datem ukončení), nebo **na dobu neurčitou** (trvá, dokud není vypovězen nebo skončen dohodou stran).

Upozornění:

Ustanovení OZ o nájmu bytu se nepoužijí, přenechává-li pronajímatel nájemci byt nebo dům k rekreaci nebo jinému zjevně krátkodobému účelu (§ 2235 odst. 2 OZ).

Práva a povinnosti smluvních stran

Během trvání nájmu se uplatňují specifické zásady – základní z nich jsou uvedeny v tabulce níže:

Strana	Klíčová práva a povinnosti
Nájemce	<ul style="list-style-type: none"> • Právo na řádné užívání bytu pro bydlení a na nerušený výkon nájemního práva (§ 2255 odst. 1 OZ). • Povinnost platit nájemné a zálohy/úhrady za služby (teplo, vodu, elektřinu,

Strana	Klíčová práva a povinnosti
	<p>atd.) řádně a včas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Právo přijmout do domácnosti nového člena (§ 2272 OZ). • Povinnost provádět a hradit běžnou údržbu a drobné opravy (§ 2257 odst. 2 OZ + nařízení vlády č. 308/2015 Sb.).
Pronajímatel	<ul style="list-style-type: none"> • Povinnost odevzdat nájemci byt způsobilý k bydlení (§ 2242 OZ). • Povinnost udržovat byt v takovém stavu, aby mohl sloužit k bydlení (§ 2257 odst. 1 OZ). • Právo na přístup do bytu obvykle se souhlasem nájemce a pouze za účelem kontroly nebo oprav (s předchozím oznámením). Blíže k tomu též Další často kladené otázky. • Právo na zvýšení nájemného za podmínek stanovených zákonem a nájemní smlouvou (§ 2248 až § 2250 OZ).

Společný nájem manželů / partnerů

Společný nájem manželů vzniká buď uzavřením nájemní smlouvy oběma manželi, nebo ze zákona, pokud jeden z manželů je nájemcem bytu v době uzavření manželství nebo se nájemcem stane během manželství. Občanský zákoník chrání rodinnou domácnost, a proto jsou oba manželé společně a nerozdílně oprávněni i povinni ze smlouvy. Manželé se však mohou dohodnout i jinak, ideálně písemně a se souhlasem pronajímatele. Společný nájem vzniká i v případě partnerů, kteří spolu uzavřeli partnerství podle občanského zákoníku (mají oddací list). Podmínky tohoto společného nájmu jsou identické jako v případě manželů. Naopak u osob žijících v registrovaném partnerství společný nájem za stejných podmínek jako u manželů nevzniká. Chtějí-li mít společný nájem, z něž plynou stejná práva a povinnosti oběma, musí uzavřít nájemní smlouvu společně. Případně je možné, aby ke společné nájemní smlouvě druhý z registrovaných partnerů se souhlasem pronajímatele i nájemce přistoupil. I v takovém případě se jedná o společný nájem (§ 2270 – 2271 OZ). Je také možné, aby byl nájemcem pouze jeden z registrovaných partnerů a druhý žil v bytě v režimu člena domácnosti. Blíže k členům domácnosti viz sekce [Člen domácnosti](#).

Jak společný nájem manželů vzniká

- *Smlouvou:* Oběma manželům vznikne společný nájem při podpisu nájemní smlouvy na byt.
- *Ze zákona:*
 - Pokud jeden z manželů je již nájemcem bytu společný nájem vznikne automaticky k okamžiku uzavření manželství.
 - Pokud se jeden z manželů stane nájemcem bytu v průběhu manželství, vznikne společný nájem i druhému manželovi.

V případě, že manželé spolu nevedou společnou domácnost, společný nájem nevzniká.

Právní režim a dohody

- *Společná práva a povinnosti:* Manželé mají společná a nerozdílná práva a povinnosti. Oba mají právo byt užívat a oba jsou společně a nerozdílně odpovědní za závazky z nájemní smlouvy.
- *Dohoda:* Manželé se mohou dohodnout na odlišném režimu než je zákonný, například že společný nájem nevznikne. Tuto dohodu je vhodné uzavřít písemně. Druhý z manželů by pak žil v pronajatém bytě v režimu člena domácnosti – viz sekce [Člen domácnosti](#).

Důležité aspekty

- *Ochrana rodinné domácnosti:* Jeden z manželů nesmí bez písemného souhlasu druhého manžela nájem ukončit ani ho omezit činností, která by bránila v bydlení (např. podnájem). Pokud tak učiní, může se druhý manžel dovolat neplatnosti takového jednání.
- *Zánik společného nájmu:* Společný nájem může zaniknout smrtí jednoho z manželů nebo rozvodem. Nedohodnou-li se rozvádějící manželé o tom, kdo bude v nájmu pokračovat, rozhodne o dalším nájmu soud v rámci rozvodového řízení na návrh jednoho z manželů. Po zániku manželství úmrtím jednoho z manželů se stává pozůstalý manžel jediným nájemcem.

Dílní odchylky od nájemních vztahů k bytům platí pro případy služebních bytů (§ 2297 -2299 OZ) a bytů tzv. zvláštního určení, což jsou speciální byty určené pro osoby se zdravotním postižením (§ 2300 – 2301 OZ).

Zánik nájmu

Nájem bytu nebo domu může zaniknout několika způsoby.

Uplynutím Doby

- **Nájem na dobu určitou** zaniká automaticky sjednaným dnem. Strany si ale mohou ujednat prodloužení.

Upozornění:

Pokračuje-li nájemce v užívání bytu po dobu alespoň tří měsíců po dni, kdy měl nájem bytu skončit, a pronajímatel nevyzve v této době nájemce, aby byt opustil, platí, že je nájem znovu ujednan na tutéž dobu, na jakou byl ujednan dříve, nejvýše ale na dobu dvou let. To neplatí, ujednají-li si strany něco jiného. Výzva k vyklizení bytu vyžaduje písemnou formu. (§ 2285 OZ)

Dohodou

- Nájemce a pronajímatel se mohou kdykoli **písemně dohodnout** na ukončení nájmu k určitému dni.

Výpovědí nájemce (nájem na dobu neurčitou)

- Nájemce může nájem na dobu **neurčitou** vypovědět **kdykoli**, bez uvedení důvodu, obvykle s **tříměsíční výpovědní dobou**. Výpověď má být písemná. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce následujícího po doručení výpovědi.

Nájem na dobu **určitou** ovšem může vypovědět pouze za předpokladu, že taková možnost byla ve nájemní smlouvě sjednána a to z důvodů v ní uvedených.

Nájemce může dát i **okamžitou výpověď** (bez výpovědní doby), pokud pronajímatel zvláště závažně poruší své povinnosti nebo se byt stane nepoužitelným (§ 2266, 2268, 2227 a 2232 OZ). V těchto případech je nerozhodné, zda jde o nájem na dobu určitou nebo neurčitou. Toto právo nemusí být v nájemní smlouvě výslovně sjednáno (plyne přímo ze zákona) a nelze jej ani v nájemní smlouvě omezit.

Výpovědí Pronajímatele

Pronajímatel je v možnostech výpovědi **silně omezen**. Musí vždy uvést **zákonem stanovený výpovědní důvod** (§ 2288 OZ nebo § 2291 OZ) a výpověď musí mít **písemnou formu a musí obsahovat důvod výpovědi**. Od důvodu pro výpověď se odvíjí výpovědní doba. Standardní výpovědní doba je tříměsíční. Výpovědní doba běží od prvního dne kalendářního měsíce

následujícího po doručení výpovědi. V případech zvláště závažného porušení povinností nájemce má pronajímatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní doby (tj. okamžitě). Co se považuje za zvláště závažné porušení práv nájemce stanoví zejm. § 2291 odst. 2 OZ.

Důvody pro výpověď s **tříměsíční výpovědní lhůtou** (nájem na dobu určitou i neurčitou):

- nájemce hrubě poruší svou povinnost vyplývající z nájmu,
- nájemce je odsouzen pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli, členu jeho domácnosti nebo na osobě bydlící v domě, nebo proti cizímu majetku v tomto domě,
- byt má být vyklizen, protože se z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo domem musí naložit tak, že byt nebude možné užívat, nebo
- je tu jiný obdobně závažný důvod pro vypovězení nájmu.

V tříměsíční výpovědní lhůtě může pronajímatel nájem vypovědět také z důvodu, že:

- má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno,
- potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.

Zde je ovšem podmínkou, že jde o nájem na dobu **neurčitou!** U nájmu na dobu určitou tyto poslední dva výpovědní důvody uplatnit nelze (§ 2288 odst. 2 OZ).

Důvody pro **okamžitou výpověď**:

Nájem lze vypovědět okamžitě (bez výpovědní lhůty), porušuje-li nájemce svou povinnost **zvláště závažným způsobem**. Mezi zvláště závažná porušení povinnosti nájemce patří zejména:

- nezaplatil-li nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců,
- poškozuje-li byt nebo dům závažným nebo nenapravitelným způsobem,
- způsobuje-li jinak závažné škody nebo obtíže pronajímateli nebo osobám, které v domě bydlí nebo
- užívá-li neoprávněně byt jiným způsobem nebo k jinému účelu, než bylo ujednáno.

Bez uvedení důvodu výpovědi činěné pronajímatelem je výpověď neplatná.

Nájemce má právo **do dvou měsíců** od doručení výpovědi **napadnout její oprávněnost u soudu**.

Vyklizení bytu

Skončil-li nájem bytu, ať již z důvodu uplynutí doby nájmu nebo z důvodu výpovědi/okamžité výpovědi a nájemce byt nevyklidil, nemůže jej pronajímatel bez dalšího vystěhovat z bytu sám. V zásadě jsou tři cesty, jak lze vyklizení nemovitosti dosáhnout.

- 1) Smluvní strany si nedohodly ve smlouvě postup uvedený dále pod body 2) a 3). V takovém případě musí vlastník nemovitosti vyzvat danou osobu k vyklizení bytu/domu. **Výzva k vyklizení bytu** je písemná předžalobní výzva, kterou pronajímatel posílá nájemníkovi po skončení nájemní smlouvy, když se nájemník neodstěhuje. Má ho přimět k dobrovolnému vyklizení bytu/domu a informuje ho o možných soudních následcích. Výzva musí obsahovat údaje o stranách, přesné datum, do kdy má být byt vyklizen, upozornění na neoprávněné užívání a hrozbu soudní cesty a uplatňování dalších nákladů vzniklých pronajímateli v této souvislosti.

Nereaguje-li bývalý nájemník na výzvu k vyklizení nemovitosti. Musí se majitel bytu/domu obrátit na soud. Teprve na základě vykonatelného soudního rozhodnutí lze přistoupit k vystěhování bývalého nájemce. Výkon rozhodnutí přitom realizuje soudní exekutor.

- 2) **Rozkaz k vyklizení (účinnost 1. ledna 2026):** Tento nový institut, zavedený novelou občanského soudního řádu, má urychlit řízení o vyklizení v případech, kdy je situace právně jasná (nový § 175a OSŘ). Pronajímatel musí soudu doložit své vlastnické právo, platné ukončení nájmu a neoprávněné užívání bytu nájemcem. Klíčovou podmínkou je, že před podáním návrhu musí pronajímatel zaslat písemnou výzvu s minimální 14denní lhůtou k vyklizení. Nájemce má však možnost se proti rozkazu bránit podáním odporu, což automaticky ruší rozkaz a přesouvá řízení do standardního soudního řízení o vyklizení bytu/domu.
- 3) **Notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti:** Jedná se o smluvní institut, který lze sepsat již při uzavření nájemní smlouvy nebo jako její dodatek. Nájemce v něm souhlasí s přímou vykonatelností závazku vyklidit byt, pokud se nájem ukončí. Vlastník tak má v ruce přímo vykonatelný exekuční titul a nemusí jít cestou soudního řízení.

Dne 10. 4. roku 2024 padlo po letech nejednotného výkladu tohoto institutu zásadní rozhodnutí velkého senátu Nejvyššího soudu (usnesení sp. zn. 31 Cdo 225/2024-543), který vrátil tomuto institutu plnou platnost, když potvrdil, že notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti je exekučním titulem pro vyklizení nemovitosti. Blíže k tomuto rozhodnutí viz sekce [Vybraná judikatura Nejvyššího soudu k bydlení z let 2015 - 2025](#).

Výkon vyklizení bytu realizuje **soudní exekutor**.

Právní předpisy:

- **Nájem věci obecně:** § 2201 a násl. OZ (stanoví-li ustanovení o nájmu bytu něco jiného, platí tato odchylná úprava)
- **Nájem bytu a nájem domu:** § 2235 až § 2301 OZ (ustanovení vesměs nelze upravovat takovou dohodou stran, která zkracuje nájemcova práva)
- **Skončení nájmu bytu:** § 2285 – 2296 OZ
- **Vyklizení bytu:**
 - **Řízení ve sporech souvisejících se skončením nájmu bytu nebo domu:** § 195 -196 OSŘ, § 160 odst. 1 OSŘ, § 216a odst. 2 OSŘ + obecná ustanovení
 - **Rozkaz k vyklizení:** § 175a OSŘ, § 114b OSŘ
 - **Notářský zápis se svolením k přímé vykonatelnosti:** § 71b zákona č. 358/1998 Sb., notářský řád
- **Následky smrti nájemce:** § 2279 - 2284 OZ
- **Náklady na běžnou údržbu a drobné opravy:** NV č. 308/2015 Sb.

K často kladeným dotazům viz v části [Oblast nájmu](#).

4. Podnájem

Podnájem je vztah, kdy nájemce (který má nájemní smlouvu s pronajímatelem) přenechá pronajatou věc nebo její část podnájemci do užívání. Podnájem je **vždy závislý na trvání původního nájmu**. Může být kratší než nájem, ale nikdy ne delší. Zánik nájmu automaticky vždy znamená i zánik podnájem. Tak jako nájem je i podnájem **vždy za úplatu**.

Podnájem se může týkat celého bytu nebo domu, nebo i jen jeho části. Je poměrně běžné, že někdo pronajímá např. pouze jednu místnost + užívání společných prostor jako kuchyň, koupelna, chodba.

- Pokud nájemce v bytě **sám trvale bydlí**, může dát část bytu do podnájem i **bez souhlasu** pronajímatele (§ 2274 OZ). Pronajímatel si ale může za podmínek stanovených v § 2272 OZ vymínit v nájemní smlouvě svůj souhlas i v těchto případech.
- Pokud nájemce v bytě **sám trvale nebydlí**, může dát byt nebo jeho část do podnájem jen **se souhlasem** pronajímatele (§ 2275 OZ). Žádost o udělení souhlasu k podnájem i souhlas

s podnájmem vyžadují **písemnou formu**. Nevyjádří-li se pronajímatel k žádosti ve lhůtě jednoho měsíce, považuje se souhlas za daný; to neplatí, pokud byl v nájemní smlouvě ujednán zákaz podnájmu.

Dá-li nájemce byt nebo jeho část do podnájmu v rozporu s výše uvedenými pravidly, jedná se o hrubé porušení nájemní smlouvy. To může být důvodem výpovědi nájemní smlouvy (viz [Zánik nájmu](#)).

Zánik podnájmu

- **Zánikem nájmu** – zánik nájmu vždy automaticky znamená i zánik podnájmu.
- **Dohodou** podnajímatele a podnájemce.
- **Výpovědí** - Výpověď z podnájmu musí být podána **písemně**. U nájmu na dobu neurčitou je obvykle **tříměsíční výpovědní lhůta**, která začíná běžet prvním dnem následujícího měsíce po doručení výpovědi. U podnájmu na dobu určitou lze smlouvu ukončit dohodou nebo ze zákonných důvodů, přičemž výpověď je možná i mimo tyto případy, ale záleží na konkrétní smlouvě.

Právní předpisy:

- **Podnájem bytu:** § 2274 až 2278 OZ.

5. Člen domácnosti

Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby. Členem domácnosti je pak každá z těchto osob. Za členy domácnosti se považují samozřejmě i rodiče a nezaopatřené děti, i když tyto děti se na úhradě společných nákladů nepodílí. Tento pojem má význam pro různé právní instituty, např. v oblasti nájmu nebo pro účely sociálních dávek.

Členové domácnosti **nemusí být v nájemní smlouvě vůbec uvedeni** (obvykle ani nejsou, nejde-li např. o společný nájem manželů). Nemají ani žádnou jinou speciální smlouvu na užívání bytu. Jejich právní titul k užívání pronajatého bytu nebo domu se odvíjí od právního postavení nájemce.

Pro účely nájmu a podnájmu je nutné rozlišovat mezi těmi osobami, které jsou členy domácnosti z důvodu toho, že jsou osobami blízkými nájemce a ostatními členy domácnosti.

Osoba blízká je příbuzný v řadě přímé, sourozenec a manžel nebo partner či registrovaný partner. Jiné osoby v poměru rodinném nebo obdobném se pokládají za osoby sobě navzájem blízké pokud

by újmu, kterou utrpěla jedna z nich, druhá důvodně pociťovala jako újmu vlastní. Má se za to, že osobami blízkými jsou i osoby sešvagřené nebo osoby, které spolu trvale žijí (jde nejčastěji o nesezdané páry).

Nájemce má právo přijmout do své domácnosti k bydlení kohokoli. Přijme-li nájemce nového člena své domácnosti, **oznámí zvýšení počtu osob** žijících v bytě bez zbytečného odkladu pronajímateli. Neoznámí-li tuto skutečnost pronajímateli ani do dvou měsíců, co změna nastala, má se za to, že závažně porušil svou povinnost. To může být důvodem výpovědi z nájmu (viz [Zánik nájmu](#)).

Pronajímatel má **právo vyhradit si** v nájemní smlouvě **souhlas s přijetím nového člena** do nájemcovy domácnosti. Souhlas si ovšem nemůže vyhradit pro případy nastěhování **osoby blízké**. Tu **má právo si vzít nájemce za člena domácnosti nájemce vždy** a pronajímateli tuto skutečnost pouze oznámí. Důvodem hlášení je zejména následná úprava plateb vázaných na počet osob žijících v domácnosti (energie, poplatky za odpady atd.). Pozor! I neoznámení změny v počtu osob v těchto případech může být vážným porušením nájemní smlouvy, a tedy důvodem k výpovědi.

Souhlas pronajímatele s přijetím jiné osoby než blízké za dalšího člena nájemcovy domácnosti musí být písemný.

S ohledem na celkem neurčitý pojem osob blízkých a riziko toho, že případný jiný náhled pronajímatele a nájemce na to, kdo takovou osobou je, je bezpečnější za osoby blízké, tj. ty, pro jejichž bydlení v pronajatém bytě není potřeba souhlas pronajímatele, považovat primárně:

- manžele,
- partnery (kteří uzavřeli partnerství podle § 655 odst. 2 OZ = mají oddací list),
- registrované partnery,
- rodiče a děti,
- prarodiče a vnuky,
- sourozence
- tchána, tchýni,
- švagra, švagrovou.

U osob, které mají status blízkých osob výlučně z důvodu, že trvale žijí s nájemcem ve společné domácnosti (obvykle druh/družka) může být složitější prokázat, že spolu skutečně trvale žijí a hlavně žily v době před vznikem nájmu.

Má-li pronajímatel vyhrazen souhlas s rozšířením členů domácnosti, lze doporučit, aby pro další osoby, které by případně bylo možno považovat za osoby blízké, nájemce raději o souhlas požádal. V případě nesezdaných párů je možné i aby nájemní smlouvu v pozici nájemců uzavřely obě tyto osoby.

Pronajímatel má právo požadovat, aby v nájemcově domácnosti **žil jen takový počet osob, který je přiměřený velikosti bytu** a nebrání tomu, aby všechny mohly v bytě žít v obvyklých pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách.

Nájemce má povinnost oznámit pronajímateli i **snížení počtu osob** žijících v domácnosti. Nesplnění této povinnosti ale není považováno za závažné porušení smlouvy. Ostatně je to úkon primárně v zájmu nájemce (snížení záloh na energie a dalších poplatků).

Právní předpisy:

- **Osoba blízka:** § 22 OZ
- **Členové nájemcovy domácnosti, hlášení nových členů:** § 2272 OZ
- **Snížení počtu členů domácnosti:** § 2273 OZ

6. Služebnost

Služebnost (do 31. 12. 2013 se používal termín **věcné břemeno**) je **věcné právo k cizí věci**, které omezuje vlastníka věci ve prospěch někoho jiného.

Služebnost je spojena buď s **konkrétní osobou** (osobní služebnost), nebo s **vlastnictvím jiné nemovitosti** (pozemková služebnost). Služebnost je zapsána v **katastru nemovitostí** – na zápis služebnosti v katastru nemovitostí jsou vázány její právní účinky. Služebnost působí **vůči všem**.

Osobní služebnost nelze převést na jinou osobu. Nedědí se!

Pozemkovou služebnost nelze spojit s jiným pozemkem. Měla-li by služebnost sloužit i pro jiný/další pozemek, je nutno ji zřídit jako novou služebnost.

K jedné nemovitosti je možné zřídit i několik služebností. Novější/ později zřízená služebnost ale nesmí být na újmu dříve zřízeným služebnostem.

Z hlediska pojmosloví spojeného se služebnostmi nemovitostí (pozemkovými služebnostmi) je vhodné si ujasnit i pojem **panující nemovitost** (pozemek/dům/byt). Panující nemovitost je nemovitost, v jejíž prospěch byla služebnost zřízena. Nemovitost, která je břemenem zatížena, se nazývá **služebnou nemovitostí**.

V případě bytu nebo domu se nejčastěji setkáte s těmito služebnostmi:

- **Služebnost bytu (právo bydlení):** Zakládá oprávnění užívat cizí byt nebo dům pro potřeby bydlení. Oprávněný má právo na bydlení v cizím domě nebo jeho části. Častým důvodem

zřízení této služebnosti je možnost dožití rodičů v domě nebo bytě, který darovali svým dětem.

- **Služebnost inženýrské sítě (např. vedení elektřiny, vody, kanalizace, plynu):** Opravňuje vést inženýrskou síť přes cizí pozemek. Součástí této služebnosti je také právo mít na pozemku potřebné obslužné zařízení. Oprávněný ze služebnosti má právo provádět na síti nejen nezbytné opravy, ale i úpravy za účelem její modernizace nebo zlepšení její výkonnosti.
- **Služebnost opory cizí stavby:** Umožňuje sousedovi umístit část své stavby (např. trám, kotvu, zeď) na cizí pozemek, aby byla zajištěna stabilita jeho stavby, přičemž vlastník pozemku je povinen toto strpět, a naopak ten, kdo oporu užívá, přispívá poměrně na údržbu zdí a podpěr. Typicky je tato služebnost užívána u řadových domů, nebo domů, které spolu mají společnou zeď.
- **Služebnost cesty (právo chůze a jízdy):** Opravňuje k přecházení nebo přejíždění přes cizí pozemek.
- **Služebnost okapu a právo na svod dešťové vody:** Jde o dvě různé služebnosti řešící v podstatě stejnou záležitost – svod dešťové vody ze střechy jednoho domu na cizí nemovitost (do cizího žlabu, přímo na pozemek atd.).
- **Služebnost práva na vodu:** Opravňuje toho, v jehož prospěch byla zřízena, k přístupu k vodě na cizím pozemku zatíženém služebností.

Vznik služebnosti

Služebnost k bytu nebo domu může vzniknout několika způsoby:

- **Smlouva:** Nejčastější způsob. Smlouva musí být uzavřena v **písemné formě** a účinnosti nabývá **zápisem do katastru nemovitostí** (tzv. konstitutivní účinek zápisu).
- **Pořízení pro případ smrti (závěť, dědická smlouva):** Služebnost může být zřízena v poslední vůli.
- **Vydržení:** Služebnost může vzniknout, pokud je právo vykonáváno po stanovenou dobu (typicky **deset let**) a oprávněný je v **dobré víře**. To znamená, že se oprávněně domníval, že mu právo služebnosti svědčí. Obvykle jde zejména o práva průjezdu či průchodu na pozemek/k domu/k bytu.
- **Ze zákona:** Vzácné případy stanovené zákonem, například v souvislosti s právem nezbytné cesty. Jde o případy, kdy pozemek nemá žádnou přístupovou cestu k veřejné komunikaci

(je od cesty zcela izolován okolními pozemky) a bez zřízení služebnosti cesty by nebylo možné se na něj z veřejné komunikace dostat.

- **Rozhodnutí orgánu veřejné moci (soud nebo správní orgán):** Soud může zřídit služebnost například v rámci vypořádání spoluvlastnictví nebo v případě nezbytné cesty.

Zánik Služebnosti

Služebnost zaniká:

- **Dohodou:** Smluvní strany se dohodnou na jejím zrušení (vyžaduje se výmaz z KN – teprve výmazem z KN nastávají účinky zániku).
- **Trvalou změnou poměrů:** Pokud už služebná věc nemůže sloužit potřebám oprávněného, nebo pokud zanikne potřeba, pro kterou byla zřízena.
- **Uplynutím doby nebo splněním rozvazovací podmínky:** Byly-li takto zřízeny.
- **Zánikem oprávněné osoby:** U **osobních služebností** (např. práva bydlení) zaniká smrtí oprávněného (nedědí se).
- **Rozhodnutím soudu nebo příslušného správního orgánu**

Právní předpisy:

- **Obecná ustanovení o služebnostech:** § 1257 a násl. OZ
- Ustanovení o **služebnosti bytu** (právo bydlení): § 1283 až § 1289 OZ
- Možnost **soudního zrušení nebo omezení** služebnosti za náhradu při trvalé změně poměrů vyvolávající hrubý nepoměr: § 1299 odst. 2 OZ

7. Jiné bezúplatné užívání bytu/domu

Osoba, která není vlastníkem, nájemcem, podnájemcem ani členem nájemcovy může mít právo užívat byt i dům bezúplatně též na základě písemné smlouvy o výpůjčce nebo tzv. výprose. Je možné, aby taková osoba užívala cizí byt nebo dům i pouze na základě jejího ústního souhlasu. Jde ovšem vesměs o řešení přechodná (např. vypůjčení bytu od příbuzeného nebo dobrého kamaráda).

Výpůjčka

Výpůjčka bytu/domu je **bezplatné** a dočasné užívání bytu/domu. Za užívání se tedy neplatí žádná odměna. Pokud by nějaká odměna sjednána byla, pak jde o nájem či podnájem bytu/domu, i když by smlouva byla nazvaná jako smlouva o výpůjčce. Pokud se strany nedohodly jinak, obvyklé náklady spojené s užíváním bytu (tedy zejména platby za služby) nese **výpůjčitel**. Výpůjčitelem je osoba, která si byt/dům vypůjčila. Ten, kdo byt vypůjčil, je označován jako **půjčitel**. Úhrada plateb za služby není vnímána jako úplatné užívání bytu.

Na rozdíl od např. smlouvy o nájmu, **smlouva o výpůjčce bytu nevyžaduje písemnou formu**. Lze tedy pouze spoléhat na ústní ujednání. Takovou cestu lze volit mezi blízkými přáteli nebo rodinou, ale jednoznačně ji nelze doporučit mezi jinými osobami. Bez písemné formy smlouvy je totiž obtížné prokázat její obsah a domáhat se tak práv z ní plynoucích. Smlouvu lze v písemné podobě samozřejmě uzavřít i mezi osobami blízkými nebo mezi přáteli. Může mít význam například pro prokázání místa, kde pobývá.

Půjčitel se nemůže domáhat předčasného vrácení věci, tedy toho, aby mu byl byt/dům vrácen dříve, než bylo sjednáno ve smlouvě o výpůjčce. To neplatí v případě, že vypůjčitel užil byt/dům v rozporu se smlouvou.

Zánik výpůjčky

- **Uplynutím doby**, na niž byla sjednána.
- **Dohodou stran**.
- **Výpovědí**: standardní výpovědní doba je tříměsíční. Ve smlouvě je možné sjednat i dobu kratší. Na rozdíl od nájemní smlouvy nemusí splnit vypůjčitel specifické důvody pro ukončení smluvního vztahu.

Výprosa

Výprosa bytu je **bezplatné** přenechání bytu k užívání bez určení doby či účelu (na rozdíl od výpůjčky). Hrazení služeb spojených s užíváním bytu není považováno za úplatné užívání bytu. Půjčitel (vlastník) může **kdykoliv požádat o vrácení bytu** (vyklizení), a výprosník (uživatel) je povinen ho **okamžitě odevzdat**, což se liší od standardního nájmu s výpovědní lhůtou. Je to neformální dohoda, nemá povinnou písemnou formu a často ani písemně uzavírána není. Výprosník užívá byt v podstatě jen na základě dobré vůle uživatele a ten může kdykoli výprosu bez udání důvodů ukončit.

Právní předpisy:

- **Výpůjčka:** § 2193 až 2200 OZ
- **Výprosa:** § 2189 až 2192 OZ

8. Ubytování

Ubytováním ve smyslu OZ se rozumí **přechodné ubytování** na ujednanou dobu nebo dobu vyplývající z účelu ubytování, které se poskytuje v zařízení k tomu určeném (hotel, kemp, ubytovna atd.). Právním titulem pro bydlení je smlouva o ubytování. Tato smlouva nemá povinnou písemnou formu. Ubytovatel se zavazuje poskytnout prostor a služby a ubytovaný se zavazuje zaplatit sjednanou úplatu (i za služby). Ubytování je úplatné a nepředstavuje nájem bytu, ale dočasné přechodné užívání ubytovacího prostoru.

Ubytováný má práva užívat nejen prostor jemu vymezený v ubytovací smlouvě (resp. přidělený mu ubytovatelem), ale může užívat i společné prostory určené pro ubytované. Krom chodeb jde zejm. u různé společenské místnosti, prádelny atp. Ubytováný také může po ubytovateli žádat úschovu svých cenností. Ubytovatel může požadovat, aby takto předávané cennosti byly v zapečetěné obálce nebo schránce.

Ačkoli je smlouva o ubytování vnímána jako smlouva o přechodném nájmu, má ubytovaný citelně slabší postavení, než běžný nájemce bytu. Nemůže si např. do ubytování bez souhlasu ubytovatele dávat další členy své domácnosti.

Zánik ubytování

- **Uplynutím doby**, na niž bylo ubytování sjednáno.
- **Dohodou** stran.
- **Výpovědí ze strany ubytovaného**, která nemusí být nijak odůvodněna. Prokáže-li ovšem ubytovatel, že mu v důsledku předčasného ukončení ubytovaného vznikly náklady či škoda, má právo na jejich úhradu.
- **Výpovědí ze strany ubytovatele** bez výpovědní doby, přičemž podmínkou této výpovědi je, že ubytovaný i **přes výstrahu hrubě porušuje** své povinnosti ze smlouvy, anebo dobré mravy.

Právní předpisy:

- § 2326 až 2331 OZ

9. Bydlení bez právního důvodu – protiprávně

Osoba, které nesvědčí žádný z výše uvedených právních titulů k užívání bytu nebo domu, jej užívá protiprávně. Může jít v zásadě o dva okruhy situací:

- a) Dotčená osoba byt nebo dům původně užívala na základě nějakého právního titulu, ale ten již zanikl. Například již skončila nájemní smlouva, nebo uplynula výpovědní doba. Vyklopení nemovitosti může vlastník realizovat jen na základě vykonatelného soudního rozhodnutí o vyklizení nemovitosti, rozkazu k vyklizení, nebo notářského zápisu se svolením k přímé vykonatelnosti (viz oddíl [Vyklizení bytu](#) v sekci Nájem). Výkon vyklizení bytu nebo domu realizuje soudní exekutor.

- b) Dotčená osoba nikdy právo užívat předmětný byt/dům neměla a obsadila jej zcela protiprávně (zejm. squatteři). V takovém případě může vlastník podat trestní oznámení na podezření ze spáchání trestného činu neoprávněného zásahu do práva k domu, bytu nebo nebytového prostoru užívání nemovitosti a žádat policii o součinnost při vyklizení objektu.

Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí (KN) je veřejný seznam, který obsahuje soupis a popis nemovitostí v České republice, včetně jejich geometrického a polohového určení a evidence vlastnických a jiných věcných práv k nim. Slouží k ochraně práv k nemovitostem, pro daňové účely a pro tvorbu dalších informačních systémů.

Nahlížení na základní údaje v KN lze realizovat nejen osobně na příslušném katastrálním úřadu, ale i dálkově prostřednictvím webových stránek Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního (ČÚZK) - viz zde: [Úvodní stránka | Nahlížení do katastru nemovitostí](#). Přístup k základním údajům je zdarma. Přístup k podrobným údajům je též možný online (ze stejného odkazu), je však přístupný po přihlášení např. přes bankovní identitu a tyto údaje jsou již zpoplatněny. Datové sestavy těchto podrobných zpoplatněných údajů obdrží žadatel e-mailem. Výpisy z KN jsou opatřeny kvalifikovanou pečeti ČÚZK a lze je převést do právně validní listinné (papírové) formy prostřednictvím tzv. autorizované konverze dokumentů. Lze jej jako právně validní dokument použít také přímo v elektronické podobě. Je však nezbytné, aby do výpisu z KN zasláního ČÚZK nebylo následně jakkoli zasahováno.

Zápisy do KN probíhají třemi hlavními způsoby: **vkladem, záznamem a poznámkou**.

Způsoby zápisu do katastru nemovitostí

- **Vklad (konstitutivní princip):** Tímto způsobem se zapisují věcná práva, která vznikají, mění se nebo zanikají na základě smluv (např. kupní, darovací, zástavní smlouvy, smlouvy o zřízení služebnosti). Právní účinky vkladu nastávají dnem, kdy byl katastrálnímu úřadu doručen návrh na vklad, je-li návrh shledán katastrálním úřadem jako bezvadný. O provedení vkladu je tedy rozhodnuto např. 17. 12. 2025, ale návrh na vklad byl podán 18. 11. 2025. Účinky vkladu nastávají v tomto případě od 18. 11. 2025.
- **Záznam (deklaratorní princip):** Záznamem se zapisují práva, která vznikají, mění se nebo zanikají ze zákona, rozhodnutím státního orgánu, nebo na základě jiných právních skutečností (např. právo hospodařit s majetkem státu). Zápis má pouze evidenční charakter.
- **Poznámka (prenotační princip):** Poznámka má informativní (signalizační) charakter a upozorňuje na právně významné skutečnosti týkající se nemovitosti nebo jejího vlastníka, které by mohly ovlivnit budoucí právní jednání (např. zahájení exekuce, insolvenční řízení, nebo podání žaloby o určení neplatnosti právního jednání).

Postup při zápisu vkladem (např. při koupi nemovitosti)

1. **Příprava dokumentů:** Je nutné připravit smlouvu (např. kupní) s úředně ověřenými podpisy smluvních stran a vyplnit [Návrh na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí](#).
2. **Podání návrhu:** Návrh na vklad spolu s přílohami (smlouvou) se podává na příslušný katastrální úřad. Lze tak učinit osobně, poštou, datovou schránkou nebo elektronicky (mají-li požadované dokumenty elektronické podpisy s účinky úředně ověřených podpisů). Správní poplatek činí zpravidla 2 000 Kč za každý návrh na vklad.
3. **Vyznačení plomby:** Po doručení návrhu katastrální úřad vyznačí na listu vlastnictví tzv. **plombu** (písmeno "P"), která informuje, že právní poměry k nemovitosti jsou dotčeny změnou. Tím se zabrání dalším transakcím s nemovitostí po dobu řízení.
4. **Ochranná lhůta a posouzení:** Katastrální úřad informuje dotčené osoby o vyznačení plomby a začíná běžet zákonná **20denní ochranná lhůta**, během které nelze vklad povolit. Tato lhůta slouží k ochraně práv a umožňuje případné podání námitek. Po jejím uplynutí úřad přezkoumá listiny z hlediska formálních a právních náležitostí.
5. **Povolení a provedení vkladu:** Pokud jsou splněny všechny podmínky, katastrální úřad vklad povolí. Zápis do katastru je proveden bez zbytečného odkladu po povolení vkladu, obvykle v celkové zákonné lhůtě do 30 dnů od podání návrhu.
6. **Vyrozumění:** Účastníkům řízení je zasláno písemné vyrozumění o provedení vkladu a aktuální výpis z katastru nemovitostí.

Průběh řízení lze sledovat online prostřednictvím portálu ČÚZK – dostupné zde: [Výběr řízení | Nahlížení do katastru nemovitostí](#).

Právní předpisy:

- Jaké údaje jsou vedené v KN, co a jak se zapisuje, **základní otázky** vkladových řízení a nahlížení do KN: katastrální zákon
- **Podrobně** k údajům vedeným v KN, náležitostem podání do KN a vkladovému řízení: vyhláška č. 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška)
- Podmínky a pravidla **nahlížení do KN** a získávání výpisů z nich: vyhláška č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí
- **Obecně o zápisech věcných práv** do veřejných rejstříků (i KN): § 979 – 986 OZ – pořadí věcných práv, právo dát poznámku spornosti

Trvalý pobyt

Pojem trvalý pobyt (často také chybně označovaný jako trvalé bydliště) má dvojí význam v závislosti na tom, zda jde o trvalý pobyt státního občana ČR (dále jen „občan“), nebo o trvalý pobyt cizince.

Trvalý pobyt cizince je druhem pobytového oprávnění podle zákona č. 326/1999 Sb., o pobytu cizinců na území České republiky a o změně některých zákonů. I v rámci tohoto pobytu má samozřejmě cizinec v ČR nějakou pobytovou adresu, nejde ale o trvalý pobyt ve smyslu § 10 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel a rodných číslech (zákon o evidenci obyvatel). V běžném soukromoprávním styku i v některých veřejnoprávních otázkách (např. doručování orgány veřejné moci) je s touto pobytovou adresou nakládáno obdobně jako s adresou trvalého pobytu státního občana ČR. V oblasti veřejného práva jsou však mezi těmito adresami dílčí rozdíly (cizinec např. nemůže mít adresu trvalého pobytu na ohlašovně obecního úřadu).

Místem **trvalého pobytu občana** se rozumí adresa jeho pobytu v České republice, která je **vedena v základním registru obyvatel**. Tuto adresu 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 označen číslem popisným nebo evidenčním, popřípadě orientačním číslem a který je určen pro bydlení, ubytování nebo individuální rekreaci. Občan si však může zvolit adresu trvalého pobytu, kde chce, za podmínky, že jde o objekt, do nějž se lze k trvalému pobytu hlásit (viz předchozí věta) a že mu svědčí některé z práv, které mu nahlášení k trvalému pobytu umožňuje.

Nahlásit si trvalý pobyt lze pokud nahlášující osoba:

- je vlastníkem daného bytu nebo domu,
- má platnou nájemní smlouvu,
- je oprávněna za služebnosti bytu, nebo
- má souhlas vlastníka podepsaný na Přihlášce k trvalému pobytu.

V případě **nájemních smluv a služebností bytu** osoba hlásícímu se trvalému pobytu **nepotřebuje žádnou součinnost vlastníka** objektu (bytu/domu). Právním titulem zakládajícím právo přihlásit se k trvalému pobytu na danou adresu je založeno samotnou nájemní smlouvou nebo prokázáním, že jí svědčí služebnost bytu. Totéž platí i pro členy rodiny – ti musí prokázat právní titul bydlení osoby, vůči níž jsou v postavení člena domácnosti. V zásadě nebývá problém u manželů, partnerů (partnerství uzavřené podle OZ), registrovaných partnerů, rodičů a dětí. Komplikovanější může být prokázání statusu člena domácnosti u dalších osob. Je nutné řešit dle konkrétní situace.

Podnájemní smlouva oprávnění přihlásit se k trvalému pobytu na adrese podnájmu nezakládá. Trvalý pobyt na adrese podnájmu si může občan přihlásit pouze **se souhlasem vlastníka** objektu (viz následující odstavec).

Vždy je možné, aby se občan přihlásil k trvalému pobytu na adrese objektu, jehož vlastník s tím udělil souhlas. V takovém případě není nutné dokládat právní titul k bydlení. Souhlas vlastníka může mít podobu písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem vlastníka, nebo může být učiněn přímo osobně vlastníkem na ohlašovně při přihlašování občana k trvalému pobytu.

Změnu adresy trvalého pobytu hlásí občan jen na novou ohlašovnu, tedy tam, kde hodlá mít nově trvalý pobyt. Neodhlašuje se tedy z dosavadní adresy trvalého pobytu, ale přihlašuje se rovnou na příslušné ohlašovně - obecním úřadu v místě, kde bude mít nový trvalý pobyt.

Ačkoli je trvalý pobyt obvykle místem, s nímž má občan nějakou užší vazbu, nemusí tomu tak být. Ohlašovna tuto okolnost nezkontroluje. Může tak jít i o adresu, kde se občan vůbec nezdržuje. Je ovšem nutné si uvědomit, že v platném právu je adresa trvalého pobytu vnímána jako tzv. úřední adresa, od které se odvíjí řada úkonů (např. doručování úředních písemností).

Z přihlášení občana k trvalému pobytu **nevyplyvají žádná práva k objektu**, v němž je hlášen, ani k vlastníkovi nemovitosti.

V případě, že došlo k zániku právního titulu k užívání bytu nebo domu a osoba, která zde z tohoto titulu měla trvalý pobyt přihlášen se z něj neodhlásí, může o zrušení trvalého pobytu dané osoby žádat ohlašovnu přímo vlastník objektu.

V zákonem stanovených případech je možné, aby měl občan adresu trvalého pobytu vedenou na adrese ohlašovny. Skutečnost, že má někdo hlášenu adresu trvalého pobytu na ohlašovně, je patrná jak z Registru obyvatel, tak z občanského průkazu. V případě adresy trvalého pobytu na ohlašovně tato adresa slouží výlučně jako úřední adresa, primárně pro možnost orgánů veřejné moci doručovat písemnosti dotčenému občanovi a dále pro stanovení místní příslušnosti orgánů veřejné moci pro určitá správní nebo soudní řízení.

Upozornění:

Pozor na sepisování nájemních smluv v elektronické podobě a podepisovaných přes aplikaci Signi (v poslední době čím dál tím častěji využíváno)! Podle platné právní úpravy jde pouze o tzv. prostý elektronický podpis, který ovšem **nemá účinky podpisu vlastnoručního**. V případě, že si chce nájemce nahlásit trvalý pobyt na adresu místa nájmu a předloží jen tuto elektronickou verzi nájemní smlouvy (nemá tištěnou s vlastnoručním podpisem), nebude mu nahlášení trvalého pobytu umožněno. Pro úspěšné přihlášení k trvalému pobytu na adrese nájmu musí mít v takové situaci souhlas vlastníka (pronajímatele) – viz výše.

Právní předpisy:

§ 10 zákona č. 133/2000 Sb., o evidenci obyvatel

Často kladené dotazy (FAQ)

1. Oblast osobního vlastnictví bytu nebo domu

Jak lze nabýt nemovitost?

Nemovitost lze nabýt zejména následujícími způsoby:

- **Kupní smlouvou** podle § 2079 až 2084 OZ a § 2128 – 2157 OZ. Kupní smlouva k nemovitosti má povinně písemnou formu. Účinky převodu nastávají dnem, ke kterému byl podán návrh na vklad do KN za předpokladu, že byl návrh shledán příslušným katastrálním úřadem jako bezvadný.
Kupní smlouvou se převádí byty i při tzv. privatizaci, tj. při prodeji obecních bytů nájemcům či jiným osobám. I zde je podmínkou účinnosti převodu vlastnického práva na kupujícího zavkládání této skutečnosti do KN.
- **Smlouvou darovací** podle § 2055 – 2078 OZ. I v tomto případě je smlouva povinně v písemné formě a nutnou podmínkou převedení vlastnického práva k nemovitosti je zavkládání do KN.
- **Převodem bytu z družstva do OV člena družstva.** Jde o proces, který vyžaduje souhlas bytového družstva, splacení všech dluhů (anuity, úvěrů) a uzavření smlouvy, po čemž následuje návrh na vklad do KN. Aktuálně na něj neexistuje zákonný nárok. Družstvo musí nejprve rozdělit dům, nebo alespoň jeho relevantní část, na bytové jednotky (Prohlášení vlastníka) a pak uzavře smlouvu o převodu s členem, který se stává vlastníkem bytu až po zápisu do KN. Bytové jednotky vzniklé do konce roku 2013 byly vymezovány podle ZVB. Bytové jednotky vzniklé prohlášením vlastníka učiněným od 1. 1. 2014 jsou již vymezovány podle § 1164 OZ.
- **Děděním** – hmotněprávní pravidla jsou stanovena v § 1475 a násl. OZ. Procesní postup při řízení o dědictví je upraven v § 98 a násl. ZŘS. Změnu vlastníka oznámí na KN sám soud, resp. notář vykonávající funkci soudního komisaře pro dědictví (§ 92 vyhl. č. 37/1992 Sb. o jednacím řádu okresních a krajských soudů).
- **Vydržením** podle § 1089 – 1098 OZ. Pokud nedojde k dohodě o vydržení s původním vlastníkem, bude rozhodovat o vydržení soud. Na základě jeho rozhodnutí bude proveden zápis do KN.
- **Veřejnou dražbou** podle zákona č. 250/2023 Sb., o veřejných dražbách. Podmínkou je, že vydražiteli byla nemovitost v dražbě tzv. přiklepnuta a zaplatil zcela kupní cenu. Vlastnictví k nemovitosti pak vydražitel nabývá zápisem do KN (s účinky ode dne podání návrhu na

vklad, byl-li shledán ze strany katastrálního úřadu jako bezvadný). K návrhu na vklad do KN se jako právní titul nabytí nemovitosti přikládá potvrzení dražebníka o nabytí vlastnictví. Tento dokument nemá podobu kupní smlouvy. Jde o jednostranné potvrzení dražitele.

Jaké daně se váží k vlastnictví nemovitosti, jak se hradí?

S nemovitostmi jsou spojené dvě daně. První je daň z nemovitých věcí, kterou je povinen platit téměř každý vlastník nemovitosti. Druhou daní je daň z příjmu. Ta se uplatňuje v případě, že vlastník věc pronajímá, případně v některých situacích, kdy nemovitost prodal.

Daň z nemovitých věcí

Základní pravidla pro **daň z nemovitých věcí** stanovuje zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí. Poplatníkem je každý vlastník nemovitosti, pokud se na něj nevztahuje osvobození (§ 4 zákona o dani z nemovitých věcí). Osvobození ale prakticky nedopadá na běžné fyzické osoby.

• **Podání daňového přiznání:**

- Termín pro podání (řádného nebo dílčího) daňového přiznání je zpravidla do **31. ledna** zdaňovacího období, ve kterém došlo ke změně vlastnictví nebo jiným rozhodným skutečností.
- Pokud byla nemovitost nabyta např. v roce 2025, přiznání se podává do 31. ledna 2026.
- Pokud se okolnosti nezměnily, další přiznání se již nepodává; daň je vyměřována automaticky na základě dříve podaných údajů.
- Formuláře a pokyny jsou k dispozici na portálu *MOJE daně Finanční správy* – odkaz zde: [Hlavní stránka - Portál MOJE daně](#).

• **Platba daně:**

- Daň je splatná do **31. května** daného roku (pro rok 2026 je to 31. května 2026).
- Pokud je vypočtená daň **vyšší než 5 000 Kč**, lze ji uhradit ve dvou stejných splátkách, přičemž druhá splátka je splatná do 30. listopadu.
- Informace k platbě (číslo účtu, variabilní symbol) zasílá Finanční správa poplatníkům obvykle v květnu, a to buď složenkou, e-mailem nebo do datové schránky.

• **Výpočet daně**

Výše daně se vypočítává na základě několika faktorů:

- **Typ nemovitosti** (pozemek, dům k bydlení, byt, komerční prostor atd.).

- **Výměra** (m²) a **poloha** nemovitosti.
- **Základní sazby daně**, které jsou stanoveny zákonem, jen na jejich základě ale často nelze určit konkrétní výši daně. Pro její zjištění se použijí tzv. místní koeficienty.
- **Místní koeficienty** si určují jednotlivé obce, musí se přitom pohybovat v zákonem stanovených mantinelech.

Daň z příjmu

Hradí se ve dvou případech:

1. Při pronájmu nemovitosti

Daň z příjmu z pronájmu nemovitosti hradí osoba, pokud její **roční příjmy z pronájmu přesáhnou zákonem stanovený limit** a zároveň splňuje podmínky pro podání daňového přiznání. Příjmy z pronájmu spadají pod § 9 ZDP (viz zkratky) a zdaňují se sazbou 15 % (případně 23 % u vysokých příjmů).

Příjmy z podnájmu se daní za stejných podmínek jako příjmy z nájmu.

Vlastník **neplatí daň z příjmu z pronájmů** nemovitostí v případě, že:

- Má příjmy pouze z nájmu a tyto příjmy jsou za kalendářní rok nižší než 50 000 Kč (pozn. tato částka platí pro rok 2025, zákonem může být do budoucna změněna).
- Má příjmy ze závislé činnosti (zaměstnání) pouze od jednoho zaměstnavatele nebo nebo postupně od více plátců daně včetně doplatků mezd od těchto plátců a učinil u všech těchto plátců daně na příslušné zdaňovací období prohlášení k dani podle § 38k ZDP, a vyjma příjmů od daně osvobozených a příjmů, z nichž je vybírána daň srážkou sazbou daně podle § 36 ZDP má příjmy z pronájmu nemovitosti jen do 20 000 Kč.

Příklad:

Paní Anna pracuje jako prodavačka (má jen jednoho zaměstnavatele). U tohoto zaměstnavatele podepsala Prohlášení poplatníka. Dvakrát týdně chodí jako přivýdělek uklízet kanceláře. Tuto činnost dělá v režimu dohody o provedení práce a má za ni měsíční odměnu 5 000 Kč. Tato odměna je daněna pouze srážkovou daní. Paní Anna má garsonku, kterou na 3 měsíce pronajala kamarádce za čisté nájemné ve výši 6 000 Kč. Poplatky za služby spojené s užíváním bytu činily 3 800 Kč měsíčně. Celková částka, kterou paní Anna z pronájmu měla (nájemné + služby), tedy činila 9 800 Kč. V tomto případě daňové přiznání podávat nemusí a příjem z pronájmu nemovitosti nedaní. Má totiž pouze jednoho zaměstnavatele, u něž podepsala Prohlášení poplatníka (daně a další odvody za ni tedy

hradí přímo zaměstnavatel), příjmy z úklidu jsou daně srážkovou daní (do daňového přiznání by nevstupovaly) a její příjem z nájmu dosáhl pouze 18 000 Kč.

Do daňového základu vstupují pouze příjmy z tzv. čistého nájmu, tj. nájem bez poplatků za služby.

Upozornění:

Je-li byt užíván na základě výpůjčky nebo výprosy a vypůjčitel nebo výprosník hradí služby spojené s užíváním bytu půjčiteli, který je následně hradí dodavatelům jednotlivých služeb, nejde na straně půjčitele o daněný příjem. Nejde totiž vlastně vůbec o jeho příjem, neboť půjčiteli žádný majetkový přírůstek v daném případě nevzniká.

Výdaje může poplatník uplatnit buď jako reálné výdaje, nebo procentem z příjmů. Zvolený způsob uplatnění výdajů musí poplatník použít na všechny pronajímané nemovitosti **jednotně**.

- V případě **uplatnění reálných výdajů** musí poplatník evidovat a archivovat všechny doklady o těchto výdajích, tj. například poplatky realitní kanceláři, výdaje na údržbu či rekonstrukci pronajímané nemovitosti, pojištění apod. Jako výdaj může uplatnit také daňové odpisy nemovité věci.
- Administrativně jednodušší je **uplatnění výdajů procentem z příjmů** (§ 7 odst. 7 ZDP). V případě pronájmu lze takto uplatnit 30 % příjmů, maximálně však 600 000 Kč. Poplatník ale nemusí evidovat ani archivovat žádné doklady o výdajích.

Daňové slevy a nezdanitelné položky

Jelikož je příjem z pronájmu uváděn v daňovém přiznání k dani z příjmů, může poplatník uplatnit daňové slevy a nezdanitelné položky jako v případě jiných příjmů. Pokud však má pouze příjem z pronájmu, nemůže čerpat daňový bonus na děti. Může však uplatnit slevu na děti a snížit si daňovou povinnost až na nulu.

Sazba daně

Základní sazba daně z příjmů je **15 %**. Pokud je však daňový základ poplatníka za daný kalendářní rok (tj. součet všech dílčích základů daně) vyšší než 36násobek průměrné mzdy, částku převyšující tento limit daní poplatník sazbou 23 %

2. Při prodeji nemovitosti v zákonem stanovených případech

Příjem z prodeje nemovitosti (tedy i bytu nebo domu) standardně podléhá zdanění daní z příjmů [§ 10 odst. 1 písm. b) ZDP]. Daň z příjmu se hradí ze zisku, tedy z rozdílu mezi pořizovací a prodejní cenou. Odpočít ze zisku lze i prokazatelně vynaložené náklady na rekonstrukci nemovitosti.

Příklad:

Pan Alois koupil za 8 500 000 Kč investiční byt, ve kterém nikdy nebydlel a za 4 roky od koupě jej prodal za 11 500 000 Kč. Do bytu nijak neinvestoval (nedělal větší úpravy či opravy/rekonstrukci). Předmětem daně z příjmu je částka 3 000 000 Kč.

Pro placení daně z příjmu při prodeji bytu nebo domu je ovšem v ZDP řada výjimek, kdy se příjem nedaní [viz Osvobození - § 4 odst. 1 písm. a) a b) ZDP]. Jde zejména o následující situace:

- Prodávající měl v nemovitosti prokazatelné **bydliště alespoň 2 roky** bezprostředně před prodejem. Nejde přitom nutně o trvalý pobyt, ale o to, zda byt skutečně používal ke svému bydlení. Neměl-li v bytě/domě hlášen trvalý pobyt, musí být finančnímu úřadu schopen prokázat, že byt/dům skutečně pro svoji bytovou potřebu po stanovenou dobu užíval. Tuto dobu **není nutné dodržet**, pokud veškeré prostředky získané prodejem použije na **vlastní bytovou potřebu**. Nemusí jít nutně jen o nákup jiné nemovitosti, ale např. i o prokazatelnou rekonstrukci stávající nemovitosti, kterou obývá.

Příklad:

Manželé Novákové zakoupili v roce 2024 do společného jmění manželů byt, který spolu obývali. Manželství se v roce 2025 rozpadlo a v rámci vypořádání majetku při rozvodovém řízení se manželé rozhodli byt prodat. Kupní cenu si rozdělili napůl a každý získanou část použil na koupi nového bytu pro sebe. Byt prodali za částku o 300 000 Kč vyšší, než za kolik byt koupili. Daň z příjmů nehradí.

- Prodávající je **vlastníkem nemovitosti** po dobu alespoň **10 let**, jde-li o nemovitost nabytou po 1. 1. 2021. U nemovitostí nabytých do konce roku 2020 platil časový limit 5 let.

Pokud prodávající zdědil nemovitost po příbuzném v přímé linii nebo po manželovi (partnerovi dle OZ) a následně nemovitost prodal, do doby vlastnictví se započítává i doba, po kterou nemovitost vlastnil zůstavitel.

Upozornění:

Veškerá osvobození se týkají pouze fyzických osob.

Je třeba též nezapomínat na oznamovací povinnost i u osob, které podléhají osvobození, pokud příjem z osvobozeného majetku přesáhl 5 000 000 Kč (§ 38v ZDP).

Daň z přidaného hodnoty (DPH)

Pokud je pronajímaná nemovitost určena k bydlení, je **nájem od DPH osvobozen**. Existuje však několik výjimek, například krátkodobý nájem nemovitostí, poskytování ubytovacích služeb či nájem prostor k parkování vozidel. Pokud vlastník nemovitosti poskytuje ubytovací služby přes platformy typu Airbnb nebo Booking a poskytuje ubytování (krátkodobý pronájem) i cizincům nežijícím v ČR, vzniká mu povinnost stát se tzv. identifikovanou osobou k DPH (§ 6l zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty).

Odvody sociálního a zdravotního pojištění

Pokud je pronajímatel osobou samostatně výdělečně činnou (OSVČ) nebo zaměstnancem a přitom pronajímá nemovitost, příjem z pronájmu nepodléhá odvodům pojistného. Jiná je však situace, kdy jsou poskytovány krátkodobé pronájmy (ubytování) turistům, což je považováno nikoli za příjem z pronájmu, ale za příjem z podnikání. Tento příjem odvodům pojistného podléhá.

Jaká jsou hlavní práva a povinnosti vlastníků nemovitostí vůči ostatním osobám?

Právo užívat vlastnictví a volně nakládat s nemovitostí

Vlastník má především právo na pokojné užívání své nemovitosti. Do tohoto práva mu ostatní mohou zasahovat jen za podmínek stanovených zákonem nebo smlouvou s tímto vlastníkem. Pokojné užívání věci se těší právní ochraně.

Vlastník má také právo se svojí nemovitostí volně nakládat. Toto právo však není bez omezení (může být např. omezení dané předkupním právem jiné osoby). Postup je stanoven zejména v § 1011 až 1044 OZ.

Povinnost nezasahovat do práv jiných

Již na úrovni Listiny základních práv a svobod (čl. 11 odst. 3) je zakotveno, že vlastnictví zavazuje. Vlastník nesmí výkonem svého vlastnického práva zasahovat nad míru přiměřenou poměrům do práv jiných osob. Nesmí své vlastnické právo zneužívat k újmě jiných a jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem. Vlastník ani nesmí vykonávat takové činy, jejichž hlavním účelem je jiné osoby obtěžovat nebo poškodit (§ 1012 OZ). Výkon vlastnického práva v rozporu s těmito pravidly nejen, že se netěší ochraně, ale může být i postihováno a to v závislosti na povaze porušování vlastnického práva buď prostředky občanského práva, přestupkového práva nebo dokonce i trestního práva. Viz též následující dotaz *Jak řešit sousedské spory*.

Jak řešit sousedské spory?

Závisí na povaze sporu.

V případech **sporů o hranice nemovitosti, případně o práva spojená s užíváním nemovitosti** (jako služebnost průchodu, služebnost okapu apod.) je vždy na místě nejprve řešit spor dohodou s dotčenými sousedy. V případě, že dohoda nepomůže, je vhodné se na ně obrátit s požadavkem písemně, nejlepe cestou doporučeného dopisu, případně e-mailem, který by si měl člověk ponechat k dalšímu prokázání svých kroků. Nepomůže-li ani to, následuje tzv. předžalobní výzva. Předžalobní výzvu upravuje § 142a OSŘ. Není povinností ji před samotnou žalobou podat, ale není-li tato výzva podána, nemá žalobce v případě úspěchu v soudním řízení nárok na přiznání nákladů řízení.

Nepomůže-li ani předžalobní výzva, nezbude, než podat žalobu. Žalobní typ se bude odvíjet od povahy sporu – půjde nejčastěji o žalobu zásahovou nebo určovací.

Druhým velkým okruhem sousedských sporů jsou tzv. **sousedské imise**. Sousedské imise jsou rušivé vlivy (hluk, kouř, pach, prach, světlo, otřesy, odpad, voda), které přecházejí ze sousední nemovitosti a omezují obvyklé užívání nemovitosti jiného vlastníka. Za sousedské emise se považuje i vnikání zvířat z jedné nemovitosti do druhé.

Řešení začíná domluvou, při neúspěchu se lze obrátit na úřady (obecní úřad, hygienická stanice), policii (při závažném rušení) nebo podat žalobu k soudu (žaloba na zdržení se), přičemž je klíčové rozlišovat mezi vždy nepřípustnými **přímými** imisemi a **nepřímými** imisemi. Přímé imise jsou zakázány v podstatě vždy, s výjimkou případů, kdy je jejich vypouštění podloženo zvláštním právním titulem (zejména služebností – např. služebností okapu). Nepřímé imise jsou zakázány jen nad míru přiměřenou místním poměrům (§ 1013 OZ).

Mezi imise přímé patří např. svádění vody ze svého pozemku trativodem na sousední pozemek, svádění vody ze střechy okapem záměrně na cizí pozemek (neplatí v případě služebnosti okapu), záměrné vhánění kouře nebo zasypání příkopu, které má za přímý následek zaplavování sousedního pozemku.

Nepřímé imise jsou vedlejším produktem sousedovy činnosti. OZ takové imise zakazuje tehdy, jsou-li místním poměrům nepřiměřené a podstatně omezují obvyklé užívání pozemku v daném místě. Jedná se o prach, popílek, odpad, pach, otřesy, hluk atd. Původce nepřímé imise je přímo nezamýšlí, ale jsou jen vedlejším účinkem jeho jednání. Zda obtěžování dosahuje potřebné úrovně je nutné posoudit vždy podle okolností konkrétního případu s přihlédnutím ke všem skutečnostem, které v této souvislosti vyjdou v řízení najevo. Imise se tedy musí vymykat tomu, co sousedé mohou mezi sebou očekávat a tolerovat. Například hluk sekačky v průběhu odpoledne, lze obvykle vnímat jako přiměřenou nepřímou imisi, ale pouštění sekačky v neděli hned od 6 hodin

ráno už může být vnímáno jako imise nepřiměřená, byť již není doba nočního klidu. Podstatné je i to, zda šlo o rušení jednorázové, nebo opakované. Od toho se odvíjí prostředky obrany (např. zásahová žaloba v případě opakujících se rušení, nebo žaloba na náhradu škody v případě jednorázové imise, která způsobila škodu – třeba zaplavení).

Obecní úřady mohou věc řešit v režimu přestupkového práva zejména jako rušení nočního klidu, případně narušování občanského soužití např. schválnostmi (např. vypouštění kouře nebo házení odpadu na sousedovu nemovitost) nebo jiným hrubým jednáním. V případě vzniku majetkové škody úmyslným jednáním může jít i o přestupky proti majetku. Z hlediska kategorií přestupků jde zejména o přestupky proti veřejnému pořádku, občanskému soužití a majetku (§ 5, 7 a 8 zákona č. 251/2016 Sb., o některých přestupcích).

V případě sporů o přerůstání stromů a keřů z jednoho pozemku na druhý platí následující pravidla (§ 1016 OZ):

- *Přesahující větve a kořeny:* sused má nejprve vlastníka pozemku požádat, aby přerůstající větve a kořeny odstranil. Neučiní-li tak jejich vlastník, smí sused šetrným způsobem a ve vhodné roční době odstranit kořeny nebo větve stromu přesahující na jeho pozemek, působí-li mu to škodu nebo jiné obtíže převyšující zájem na nedotčeném zachování stromu. Jemu také náleží, co z odstraněných kořenů a větví získá.
- *Části jiných rostlin* přesahující na sousední pozemek může sused odstranit šetrným způsobem bez dalších omezení.

Takovéto odstraňování větví, kořenů a jiných částí rostlin není možné považovat za poškozování cizího majetku (jsou-li podmínky pro odstraňování uvedené výše), i když v praxi se lze setkat s tím, že někteří vlastníci těchto stromů a keřů podávají na sousedy oznámení na podezření ze spáchání přestupku nebo dokonce trestného činu.

Vlastník pozemku má právo požadovat, aby sused upravil stavbu na sousedním pozemku tak, aby ze stavby nestékala voda nebo nepadal sníh nebo led na jeho pozemek. Stéká-li však na pozemek přirozeným způsobem z výše položeného pozemku voda, zejména pokud tam pramení či v důsledku deště nebo oblevy, nemůže sused požadovat, aby vlastník tohoto pozemku svůj pozemek upravil (§ 1019 OZ).

[Kdo platí služby v případě bytového domu se společenstvím vlastníků bytových jednotek?](#)

Poplatky za služby u nepronajatého bytu platí vždy vlastník bytu. Závisí přitom na dohodě v rámci SVJ, které služby si majitel bytové jednotky sjednává s dodavatelem přímo a které sjednává SVJ, jež je následně přeučtovává vlastníkům bytových jednotek. Je celkem častou praxí, že dodávky vody,

elektřiny a plynu a poplatky za odpady hradí primárně SVJ. Na úhradu těchto služeb vybírá od vlastníků jednotlivých bytových jednotek zálohy (běžně měsíční), které zahrnují jak zálohy na energie bezprostředně spojené s danou bytovou jednotkou, tak podíl na energiích spojených se společnými prostory domu. Podíl na těchto energiích se většinou odvíjí od počtu osob bydlících v konkrétní bytové jednotce, někdy je vázán i na výměru bytu. Podrobná pravidla pro rozúčtování služeb stanoví zák. č. 67/2013 Sb. Je ale také možné, aby si některé ze služeb, případně všechny typy služeb, sjednal vlastník bytové jednotky s dodavatelem sám. To plyne obvykle jak ze stanov SVJ, tak je to ovlivněno i podmínkami v konkrétním domě (např. způsob vytápění, zda jsou měřáky energií u každé bytové jednotky atd.). I v případě, že je poskytování služeb sjednáno přímo mezi dodavatelem a vlastníkem bytové jednotky, hradí vlastník bytové jednotky ještě minimálně podíl na nákladech na elektrickou energii potřebnou pro společné prostory (osvětlení, provoz výtahu, provoz zvonků atp.). Zde sjednává dodávku služby SVJ, které následně náklady přeučtovává vlastníkům bytových jednotek, nejčastěji podle počtu osob hlášených v dané bytové jednotce.

Podrobné informace ke službám spojeným s užíváním bytů, způsobům rozúčtování, měsíčních informacích o spotřebě tepla a teplé vody a dalším souvisejícím otázkám naleznete zde: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů](#) .

Upozornění:

Od 1. 1. 2026 může nejvyšší orgán SVJ rozhodnout, že služby nebo některé ze služeb nebudou poskytovány příjemci služeb, který je členem tohoto společenství, pokud je příjemce služeb v prodlení s úhradou za poskytované služby nebo záloh za služby po dobu nejméně 3 měsíců. Dojde-li ke splnění splatného dluhu příjemce služeb, obnoví poskytovatel služeb bez zbytečného odkladu poskytování služeb v plném rozsahu. Totéž platí i pro bytová družstva a jejich členy. Jde o novelu zákona č. 67/2013 Sb. provedenou zákonem č. 176/2025 Sb. (nový § 9a).

Jaká jsou pravidla pro platbu poplatků za odpady?

Pravidla pro svoz odpadů a platby za ně v základní rovině stanoví zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. Ten ovšem dává jen rámcová pravidla. Klíčové pro konkrétní platby a postupy při svozu komunálního odpadu jsou obecně závazné vyhlášky obcí. Každá obec má tedy svá pravidla, limitovaná jen zákonem nastavenými mantinely.

Existují dva základní modely poplatků za komunální odpad (běžný domovní odpad).

1. Podle prvního se platí poplatek primárně v závislosti na množství odpadu. Obec si v tomto případě může zvolit jednu ze dvou možností pro volbu základu poplatku (z čeho bude poplatek vypočítáván). Buď bude základem **objem**, nebo **hmotnost odloženého odpadu**, nebo **kapacita soustředovacích prostředků** na odpad (tj. velikost popelnic). Zákon o místních poplatcích

aktuálně stanoví jako horní limit poplatku částu 6 Kč za 1 kg odpadu, pokud je základem hmotnost odpadu, nebo 1 Kč za 1 l, pokud je základem objem odpadu nebo kapacita soustředovacích prostředků (popelnic). V případě, že je základ nastaven na kapacitu popelnic, je poplatek odvíjen od objemu popelnice, nikoli od toho, kolik se v ní v době svozu nacházelo odpadu. Tento systém je oficiálně označen jako **poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovitě věcí**. Vlastníci nemovitostí si pak obvykle v tomto modelu mohou volit četnost odvozu odpadu a velikost popelnic. V případě bytových domů objednává službu svozu odpadu (četnost odvozu, velikost popelnic) téměř vždy SVJ, které poplatky za odpad rozúčtovává mezi jednotlivé vlastníky bytových jednotek. V případě družstevních domů objednává svoz odpadu družstvo, které obdobně jako SVJ, náklady rozúčtovává dále nájemcům jednotlivých bytových jednotek. Blíže k tomu viz zejména [Místní poplatek za odkládání komunálního odpadu z nemovitě věcí - gov.cz](#) (krom obecných informací obsahuje výkladové metodické materiály příslušných ministerstev).

2. Podle druhého modelu se platí poplatek primárně podle počtu osob hlášených na dané adrese k trvalému pobytu. U nemovitostí, kde není nikdo hlášen k trvalému pobytu, se poplatek platí také – konkrétní pravidla stanoví obecně závazná vyhláška obce, kde se nemovitost nachází. Jde o tzv. **poplatek za obecní systém odpadového hospodářství** podle zákona č. Blíže k tomu viz zejména [Poplatek za obecní systém odpadového hospodářství - gov.cz](#).

Může SVJ, bytové družstvo, pronajímatel, podnájemtel získat úmrtní list člena SVJ, člena bytového družstva, nájemce nebo podnájemce?

Ano. Podle § 25 odst. 5 zákona č. 301/2000 Sb., o matrikách, jménu a příjmení a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, matriční úřad vydá úmrtní list osobě, která na jeho vydání prokáže právní zájem. Matričnímu úřadu je nutno v žádosti o vydání úmrtního listu vysvětlit, proč žadatel úmrtní list potřebuje a jaký měl k zesnulému vztah (např. bytové družstvo – člen bytového družstva). Důvodem může být například potřeba odhlásit služby spojené s užíváním bytu vázané na zesnulého. Tento postup má smysl zejména v případě, kdy pozůstalí neposkytují dostatečnou součinnost ve věcech spojených s úmrtím určité osoby a jejich závazků spojených s bytem. Shledá-li matriční úřad důvody doložené žadatelem jako validní, vydá mu po zaplacení správního poplatku ve výši 300 Kč úmrtní list.

K dalším často kladeným otázkám v oblasti vlastnictví bytů viz informační materiál k bydlení pro AOP z r. 2024.

2. Oblast nájmu

Opravy a údržba

Kdo platí drobné opravy?

Drobné opravy hradí **nájemce**, leda by bylo v nájemní smlouvě stanoveno jinak. Co se rozumí drobnými opravami stanoví nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Vymezení je provedeno dvojitým způsobem. Jednak jako vymezení věcné a za druhé podle výše nákladů. Primárně se postupuje podle věcného vymezení drobných oprav, které je obsaženo v § 4 nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Není-li určitá oprava v tomto ustanovení vymezena, ale náklady na její provedení nepřesáhnou částku 1 500 Kč, považuje se tato oprava také za drobnou (viz § 5 nařízení vlády č. 308/2015 Sb., ve znění účinném od 1. 1. 2026). Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.

Náklady na dopravu se do nákladů na tuto opravu nezapočítávají a hradí je nájemce!

Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy v kalendářním roce částku rovnající se 150 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy. Jak se započítává podlahová plocha je upraveno v § 6 odst. 2 nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Upozornění:

Od 1. 1. 2026 vstupuje v účinnost novelizace nařízení vlády č. 308/2015 Sb., která zvyšuje částku za drobné opravy z dosavadních 1 000 Kč na 1 500 Kč. Došlo i k úpravě částky na m² pro účely ročního limitu nákladů dle § 6 tohoto nařízení. Zároveň bylo zavedeno pravidlo, že se do nákladů na opravy podle § 6 nezapočítávají náklady na dopravu a tyto náklady hradí nájemce.

Mezi drobné opravy jsou od 1. 1. 2026 také počítány opravy kamen na pevná paliva, plyn a elektřinu, kouřovodů, kotlů etážového topení na elektřinu, kapalná a plynná paliva, kouřovodů a uzavíracích a regulačních armatur a ovládacích termostatů etážového topení.

Kdo platí větší opravy?

Větší opravy hradí standardně pronajímatel. Pronajímatel a nájemce se mohou dohodnout jinak, tedy např. tak, že nájemce uhradí větší opravu a částka za ní prokazatelně vynaložená mu bude odečtena z nájemného. Případně je možné si v nájemní smlouvě sjednat, že některé větší opravy nebo rozsáhlejší údržbu (údržbu nikoli běžnou) bude provádět na své náklady nájemce. (§ 2207 OZ). Větší opravou je vše, co nelze považovat za běžnou údržbu nebo drobné opravy tak, jak jsou vymezeny v nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Viz též odpověď na předchozí dotaz.

Co dělat v případě havárie nebo větší závady?

Je třeba rozlišovat stavy, kdy za havárii (akutní stav = vada, kterou je třeba bez prodlení odstranit) nebo větší vadu může nájemce (například sám něco rozbil nebo zanedbal běžnou údržbu) a stavy, které mu nejsou přičitatelné (za ty odpovídá pronajímatel). V případech závad, za které odpovídá nájemce, je musí nájemce také sám a na vlastní náklady odstranit. V takových situacích se neuplatňuje pravidlo o drobných závadách podle nařízení vlády č. 308/2015 Sb. Neodstraní-li nájemce vadu (poškození), za kterou odpovídá, odstraní je pronajímatel, ovšem na náklady nájemce. (§ 2267 OZ)

K odpovědnosti nájemce za vadu v bytě viz mj. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2023, sp. zn. 25 Cdo 1999/2022. Dostupný i v sekci

V případě **havárií**, za něž **nájemce neodpovídá** a které nelze považovat za případy drobných oprav, musí nájemce vzniklou situaci oznámit pronajímateli **ihned**. Jiné větší závady nebo poškození, za něž nájemce neodpovídá a které brání obvyklému bydlení, oznámí pronajímateli bez zbytečného odkladu.

Nájemce má zároveň povinnost učinit potřebná opatření k tomu, aby v důsledku havárie nevznikla další škoda. Nájemce má právo na náhradu nákladů účelně vynaložených při zabránění vzniku další škody, ledaže poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce odpovídá. (§ 2264 OZ)

Pronajímatel má vadu (havárii nebo jinou větší závadu) odstranit v přiměřené době poté, co mu nájemce poškození nebo vadu oznámil. Přiměřenost se odvíjí od typu závady. Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu bez zbytečného odkladu a řádně, může poškození nebo vadu odstranit nájemce a žádat náhradu odůvodněných nákladů, popřípadě slevu z nájemného. Slevu na nájemném nebo náhradu nákladů nelze žádat, pokud vady nejsou podstatné. Tj. jde sice o vadu většího rozsahu, ale tato nebrání řádnému užívání bytu. (§ 2265 odst. 1 a 2 OZ)

Neodstraní-li pronajímatel poškození nebo vadu ani v dodatečné lhůtě a poškození nebo vada byly způsobeny okolnostmi, za které nájemce neodpovídá, má nájemce právo vypovědět nájem bez výpovědní doby, představuje-li prodlení pronajímatele při odstranění poškození nebo vady nebo samo poškození nebo vada hrubé porušení povinností pronajímatele (§ 2266 OZ). Jde typicky o situace, kdy například přestane fungovat kombinovaný kotel na topení a ohřev teplé vody v zimě a pronajímatel vadu navzdory řádnému nahlášení nájemníkem neodstraní. Tuto vadu může buď nájemce odstranit sám (může dávat smysl hlavně v případě, kdy by šlo jen o pouhou běžnou opravu kotle a náklady následně žádat od pronajímatele), nebo se může rozhodnout smlouvu okamžitě vypovědět (je vhodné zejména, když by šlo o velkou opravu nebo by byl kotel neopravitelný a bylo by nutno instalovat nový).

Pokud vadu pronajímateli neoznámí a zajistí opravu sám, neporušil tím zákon. Ztrácí tím ovšem nárok na úhradu nákladů na opravu i na slevu na nájemném. (§ 2265 odst. 3 OZ)

Nájemné a platby

Může pronajímatel zvýšit nájemné?

Ano, ale pouze za určitých podmínek. V zásadě jde o tři možné situace:

1. Je-li tak stanoveno ve smlouvě (může být i formou tzv. inflační doložky) - § 2248 OZ.

2. Po vzájemné dohodě stran dodatkem k nájemní smlouvě – děje se často například s prodlužováním smlouvy na další období.
3. Za podmínek stanovených v § 2249 OZ. Z tohoto ustanovení plyne, že neujednají-li si strany zvyšování nájemného nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci zvýšení nájemného až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě, pokud navržené zvýšení spolu s tím, k němuž již došlo v posledních třech letech, nebude vyšší než dvacet procent. K návrhu učiněnému dříve než po uplynutí dvanácti měsíců, v nichž nájemné nebylo zvýšeno, nebo který neobsahuje výši nájemného a nedokládá splnění podmínek uvedených v předchozí větě, se nepřihlíží.

Viz též např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 5. 2019, sp. zn. 26 Cdo 1670/2018 a rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24. 7. 2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018 (oba uvedeny v sekci

Jak postupovat, když nájemník neplatí?

Prvním krokem je zaslat písemnou výzvu k úhradě dluhu s určením náhradní lhůty. Pokud nájemník nezaplatí tři po sobě jdoucí měsíce, pronajímatel může smlouvu okamžitě vypovědět. Pro postup při výpovědi a vyklizení bytu v tomto případě viz oddíl [Zánik nájmu](#) (str. 11 -14).

Jak probíhá roční vyúčtování služeb ze strany pronajímatele (SVJ, družstva)?

V první řadě záleží na tom, zda služby hradí primárně pronajímatel a nájemci je tzv. přeúčtovává, nebo zda jsou služby přepsány na nájemce. Ve druhém z uvedených případů řeší vyúčtování služeb nájemce přímo s poskytovatelem služeb a pronajímatel do tohoto procesu nevstupuje.

Pokud jsou služby nadále vedené na pronajímatele, postupuje se podle dále uvedených pravidel.

Pronajímatel s nájemcem si mohou dohodnout platbu za služby dvěma způsoby:

1. Služby jsou hrazeny **podle skutečně spotřebovaných energií**. Nájemce obvykle platí měsíční zálohy na služby a na konci zúčtovacího období je provedeno za podmínek uvedených níže vyúčtování a vyrovnání nedoplatků či přeplatků.
2. **Paušální platbou**. Zde je možno buď sloučit nájemné a platbu za služby do jedné částky, v níž není zřejmé, kolik činí nájem a kolik platba za služby. Nebo jsou služby stanoveny paušální částkou a vedle nich je sjednána částka čistého nájemného. U nájmu uzavřených na dobu delší než 24 měsíců nebo dobu neurčitou nelze do paušální platby zahrnout platbu za dodávku tepla a centralizované poskytování teplé vody a dodávku vody a odvádění odpadních vod; platby za tyto služby se musí vždy vyúčtovat. (§ 9 zák. č. 67/2013 Sb.)

Upozornění:

I v případě, že je mezi pronajímatelem a nájemcem dohodnuta platba za služby paušální formou, má nájemce právo, aby mu pronajímatel na jeho žádost vystavil pro účely sociálních dávek poskytovaných v oblasti bydlení podrobný rozpis paušální platby s vyčíslením jednotlivých položek za zúčtovatelné služby. (§ 9 odst. 3 zák. č. 67/2013 Sb.)

Pronajímatel musí doručit nájemníkovi **vyúčtování** za služby nejpozději do **4 měsíců po skončení zúčtovacího období**. Pozor, zúčtovací období nemusí kopírovat kalendářní rok - závisí na smlouvě s poskytovatelem dané služby (elektřiny, vody, plynu...). V tomto vyúčtování by měly být uvedeny následující informace:

- skutečné náklady na jednotlivé služby (např. voda, plyn, elektřina),

- výše zúčtovaných záloh,
- jak byly náklady rozúčtovány,
- jak byly stanoveny zálohy a jak probíhá vyúčtování,
- vypořádání přeplatků a nedoplatků.

Způsob vypořádání přeplatků a nedoplatků může být (a je to i vhodné) upraven přímo v nájemní smlouvě.

Finanční vyrovnání provedou pronajímatel a nájemce v dohodnuté lhůtě (tj. je-li uvedena v nájemní smlouvě), nejpozději však ve lhůtě **4 měsíců ode dne doručení vyúčtování** příjemci služeb (nájemci). Vady vyúčtování neovlivňují splatnost přeplatku. Splatnost nedoplatku neovlivňují takové vady vyúčtování, které nemají vliv na vypočtenou výši nedoplatku. Při vadách, které mají vliv na vypočtenou výši nedoplatku běží lhůta od řádného doručení vyúčtování.

Podmínky pro vyúčtování upravuje zák. č. 67/2013 Sb. Pokud jde o vyúčtování dodávek teplé vody v případech, kdy je dodávána dálkově (z tepláren), stanoví podmínky pro rozúčtování vyhl. č. 269/2015 Sb., která stanoví přesná pravidla a výpočtové vzorce.

Nájemce má právo do 30 dnů od doručení vyúčtování **písemně** požádat pronajímatele, aby mu doložil náklady na jednotlivé služby, způsob jejich rozúčtování, způsob stanovení výše záloh za služby a provedení vyúčtování podle zák. č. 67/2013 Sb. a aby umožnil příjemci služeb pořízení kopie podkladů. Této žádosti pronajímatel musí vyhovět do 30 dnů od jejího doručení. Proti způsobu vyúčtování může nájemce vznést do 30 dnů od doručení vyúčtování, popřípadě doložení podkladů k vyúčtování, námitky. Tato lhůta je tzv. propadná, tj. nejsou-li námitky v této lhůtě doručeny, má se za to, že nájemce se způsobem vyúčtování souhlasí. Včas uplatněné námitky musí pronajímatel vyřídit do 30 dnů od jejich předložení.

Upozornění:

V podstatě stejná pravidla, jako je uvedeno výše platí, i pro případy, kdy jsou služby poskytovány prostřednictvím družstva nebo SVJ členům družstva nebo vlastníkům bytových jednotek. Jde o situace, kdy smlouvy s dodavatelem služeb má přímo SVJ nebo družstvo.

Jak vysoká může být kauce (jistota) při podpisu nájemní smlouvy?

Jistota (kauce) slouží jako pojistka pro pronajímatele pro případ poškození bytu nebo nedoplatků. Jistota je sice velmi častou součástí nájemních smluv, není ale rozhodně povinná. Její maximální výše ze zákona může být **trojnásobek** měsíčního nájemného (§ 2254 odst. 1 OZ).

Co se stane s kaucí (jistotou) po skončení nájmu?

Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci. Započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží. Započítat si lze nejen nedoplatky na nájemném či službách, ale například i náklady na poškození bytu způsobené nájemcem. Nájemce má právo na úroky z jistoty od jejího poskytnutí ve výši dohodnuté v nájemní smlouvě, nejméně však ve výši zákonné sazby. Tato pravidla stanoví § 2254 odst. 2 OZ.

Problémem ovšem je, že zákonem žádná sazba pro úroky z jistoty stanovena není. V praxi se proto podpůrně vychází z § 1802 OZ, který již nehovoří o zákonném úroku, ale o úroku stanoveném právním předpisem a o úroku obvyklém. Právním předpisem pro úrokové sazby z dluhů je nařízení vlády č. 351/2013 Sb., které ovšem podle převažujícího názoru odborné veřejnosti na tuto situaci aplikovat nelze. Jde sice o závazek, ale až do okamžiku skončení nájmu nejde o dluh po splatnosti. Úroky stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb. přitom řeší úroky z prodlení. Doba, po kterou nájem trval, však není prodlením pronajímatele se splacením kauce. Proto by měl být uhrazen tzv. úrok obvyklý. Jeho největší slabinou ovšem je, že jde o pojem poměrně vágní a proměnný, což k právní jistotě pronajímatele ani nájemníka nepřispívá. Za obvyklý úrok je většinou považován úrok, který je v místě plnění požadován většinou bank jako úrok z půjčky. Tím se ovšem obvyklý úrok může klidně pohybovat třeba mezi 4 až 20%, v závislosti na tom, o jaké půjčky jde. Je proto vhodné si úrok z jistiny v zájmu jistoty obou smluvních stran sjednat. Bude-li se pohybovat okolo v době sjednání nájmu obvyklé úrokové sazby na hypotéky, měl by být akceptován jako přiměřený.

3. Další často kladené otázky

Je možné si ve smlouvě o nájmu bytu nebo domu sjednat zákaz zvířat nebo návštěv?

Není. Podle ust. § 2258 OZ má nájemce právo chovat v bytě zvíře, nepůsobí-li chov pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě. V tomto směru je nutno vyhodnocovat zejména druh zvířete a velikost a vybavení bytu, jakož i poměry v domě (je zásadní rozdíl mezi záměrem chovat dogu v garsonce a křečka ve třípokojevém bytě). Pokud by chov nějakého zvířete byl vyhodnocen pronajímatelem jako nepřiměřený z některého z výše uvedených hledisek (nutno odůvodnit), může jej zakázat. Vyvolá-li chov zvířete potřebu zvýšených nákladů na údržbu společných částí domu, nahradí nájemce tyto náklady pronajímateli.

Návštěvy může nájemce též přijímat volně (§ 2272 odst. 2 OZ) za podmínek dodržování běžných podmínek pokojného občanského soužití v domě (např. dodržování nočního klidu mezi 22:00 až 6:00).

Může si nájemce nastěhovat do bytu další osobu?

Ano, za podmínek stanovených v § 2272 OZ a § 745 OZ. Viz k tomu blíže sekce [Člen domácnosti a oddíl Společný nájem manželů / partnerů](#).

Může pronajímatel vstupovat do pronajatého bytu?

Pronajímatel má právo vstupovat do bytu ve třech okruzích situací (§ 2219 OZ a § 2233 OZ).

1. Za účelem provedení **potřebné opravy nebo údržby věci**. V takovém případě musí zamýšlený vstup nájemci (pokud možno v dostatečném předstihu) nájemci oznámit.
2. V případě **akutních závad** (havárií) nebo hrozícího nebezpečí může vstoupit do bytu i bez předchozího oznámení nájemci.
3. V době tří měsíců před skončením nájmu (je-li stranám den skončení nájmu znám) má umožnit nájemce věci, která má být znovu pronajata, **zájemci o nájem** přístup k věci v nezbytném rozsahu za účelem prohlídky v přítomnosti nájemce a pronajímatele; pronajímatel oznámí nájemci návštěvu v přiměřené době předem.

Upozornění:

Ví-li nájemce předem o své nepřítomnosti v bytě, která má být delší než dva měsíce, i o tom, že byt mu bude po tuto dobu obtížně dostupný, oznámí to včas pronajímateli. Současně má nájemce označit osobu, která po dobu jeho nepřítomnosti zajistí možnost vstupu do bytu v případě, kdy toho bude nezbytně zapotřebí. Nemá-li nájemce takovou osobu po ruce, je takovou osobou pronajímatel. Pokud nájemce tuto oznamovací povinnost vůči pronajímateli nesplní a v důsledku problémů s přístupem do bytu vznikne pronajímateli vážná újma (například vyplavení bytu), je to vnímáno jako porušení povinností závažným způsobem. Pro takové porušení povinnosti nájemce může dát pronajímatel výpověď. (§ 2269 OZ)

Novinky v oblasti bydlení od 1. 1. 2026

Zákon o podpoře bydlení

Zákon č. 175/2025 Sb., o podpoře bydlení zavádí následující zásadní nástroje k podpoře bydlení:

Kontaktní místa pro bydlení

- Specializované místo pro řešení problémů s bydlením – sem může přijít kdokoliv, kdo je v bytové nouzi, nebo mu hrozí.
- Systém bude jednotný. Kontaktní místa pro bydlení budou v každé obci s rozšířenou působností, takže jich bude zhruba 200.
- Systém kontaktních míst pro bydlení je osvědčený: úspěšně funguje v zahraničí (Velká Británie) nebo také v deseti českých městech (Praha a šest městských částí, Plzeň, Liberec, Most, Brno, Jihlava, Písek, Ostrava, České Budějovice).

Systém garancí pro soukromé majitele a kompenzací pro obce pronajímající byty v rámci obecního podporovaného bydlení

- Motivace pro zvýšení nabídky nájemních bytů na trhu.
- Soukromí majitelé nemovitostí, kteří svůj byt dobrovolně pronajmou cílovým skupinám zákona, budou mít nárok na určité garance od poskytovatelů podpůrných opatření.
- Obcím nabídne kompenzace, pokud dobrovolně vyčlení byt pro cílové skupiny zákona.

Asistence v bydlení – podpora nájemníků v bytech

- Prevence ztráty bydlení
- Minimalizace rizik po majitele i sousedy

Podrobnosti k zákonu o podpoře bydlení naleznete zde: [Sociální bydlení | Zákon o podpoře bydlení](#).

Prováděcími předpisy k zákonu o podpoře bydlení účinnými od 1. 1. 2026 jsou:

- Vyhláška č. 460/2025 Sb., o vymezení rozsahu činností asistence v bydlení
- Nařízení vlády č. 438/2025 Sb., o výši příspěvků podle zákona o podpoře bydlení
- Nařízení vlády č. 418/2025 Sb., o dalších kontaktních místech pro bydlení a o správních obvodech kontaktních míst pro bydlení
- Nařízení vlády č. 338/2025 Sb., o stanovení násobku částky životního minima pro účely zákona o podpoře bydlení

Novela OSŘ – rozkaz k vyklizení

Tento nový institut (nový § 175a OSŘ), zavedený novelou občanského soudního řádu provedenou zákonem č. 176/2025 Sb, kterým se mění některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o podpoře bydlení, má urychlit řízení o vyklizení v případech, kdy je situace právně jasná. Pronajímatel musí soudu doložit své vlastnické právo, platné ukončení nájmu a neoprávněné užívání bytu nájemcem. Klíčovou podmínkou je, že před podáním návrhu musí pronajímatel zaslat písemnou výzvu s minimální 14denní lhůtou k vyklizení. Nájemce má však možnost se proti rozkazu bránit podáním odporu, což automaticky ruší rozkaz a přesouvá řízení do standardního soudního řízení o vyklizení bytu/domu.

Novela zákona č. 67/2013 Sb.

Novelou provedenou zákonem č. 176/2025 Sb. došlo k zavedení § 9a. Na základě tohoto ustanovení Nejvyšší orgán bytového družstva nebo společenství může rozhodnout, že služby nebo některé ze služeb nebudou poskytovány příjemci služeb, který je členem tohoto bytového družstva nebo společenství, pokud je příjemce služeb v prodlení s úhradou za poskytované služby nebo záloh za služby po dobu nejméně 3 měsíců. Dojde-li ke splnění splatného dluhu příjemce služeb, obnoví poskytovatel služeb bez zbytečného odkladu poskytování služeb v plném rozsahu.

Novela nařízení vlády č. 308/2015 Sb.

Novela provedená nařízením vlády č. 493/2025 Sb.:

- Zvyšuje finanční limity na drobné opravy z dosavadních 1 000 Kč na 1 500 Kč.
- Zvyšuje roční limit na drobné opravy z dosavadních 100 Kč na m² na 150 Kč na m².
- Stanoví, že náklady na opravu v případě oprav hradí nájemce.

Užitečné webové stránky

Český úřad zeměměřičský a katastrální: [ČÚZK - Úvod](#)

- nahlížení do KN: [Úvodní stránka | Nahlížení do katastru nemovitostí](#)
- zápisy do KN:
 - [ČÚZK - Zápisy do KN](#)
 - [Portál katastru a zeměměřictví | ČÚZK](#)
- sledování průběhu řízení o vkladech do KN: [Výběr řízení | Nahlížení do katastru nemovitostí](#)

Ministerstvo pro místní rozvoj:

- služby spojené s užíváním bytů: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Služby spojené s užíváním bytů a nebytových prostorů](#)
- nájemní vztahy: [Ministerstvo pro místní rozvoj ČR - Nájemní vztahy](#)

Portál veřejné správy – poplatky za komunální odpad: [Místní poplatky za komunální odpad - GOV.CZ](#)

Finanční správa – daně spojené s nemovitostmi: [Hlavní stránka - Portál MOJE daně](#)

Nejvyšší správní soud: www.nsoud.cz

Asociace mediátorů ČR: mimosoudní řešení při neshodách mezi vlastníky, v SVJ, mezi pronajímatelem a nájemcem atp.: www.amcr.cz

Veřejný ochránce práv: www.ochrance.cz

Vybraná judikatura Nejvyššího soudu k bydlení z let 2015 - 2025

(řazeno chronologicky od nejnovějšího k nejstaršímu, názvy rozsudků jsou obvykle hypertextovým odkazem na plný text rozsudku, s výjimkou rozsudků, kde je uvedeno jinak)

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 20.08.2024, sp. zn. 26 Cdo 2018/2023 \(dostupný zde Vyhledávání - Nejvyšší soud\)](#)

(bez právní věty)

- **Citace relevantní části odůvodnění:**

15. Platí-li, že podnájem je vztahem „slabším“ než je vztah nájemní, a proto podnájemce nepožívá stejné ochrany jako nájemce, pak se na něj (logicky) nemůže – i když předmětem podnájemu je byt – ani vztahovat relativně kogentní úprava chránící nájemce bytu (viz již citovaný rozsudek sp. zn. 26 Cdo 1002/2023). Není důvod zvláštní ochranu nájemce bytu rozšiřovat i na jiné právní vztahy zakládající právo užívat byt.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15. 4. 2024, sp. zn. 26 Cdo 2029/2023](#)

- **Právní věta:** Obsahovou náležitostí výpovědi pronajímatele je nejen poučení nájemce bytu o právu navrhnout soudní přezkum oprávněnosti výpovědi, ale i poučení o lhůtě, v jaké má žalobu podat. Při absenci řádného poučení je výpověď absolutně neplatná.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 10. 4. 2024, sp. zn. 31 Cdo 225/2024 \(dostupný zde:](#)

[Vyhledávání - Nejvyšší soud\)](#)

- **Právní věta:** Notářský zápis se svolením k vykonatelnosti, kterým má být vymožena povinnost vyklidit nemovitost, je notářským zápisem ve smyslu § 71b notářského řádu a může být exekučním titulem.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 6.6.2023, sp. zn. 26 Cdo 3841/1022 \(dostupný zde:](#)

[Vyhledávání - Nejvyšší soud\)](#)

(bez právní věty)

- **Citace relevantní části odůvodnění:**

Nejvyšší soud ve svých rozhodnutích opakovaně zdůraznil, že splatnost nedoplatku může nastat jedině na základě řádného, tj. v souladu se všemi příslušnými předpisy provedeného, vyúčtování (srov. např. rozsudky Nejvyššího soudu z 26. 11. 2003, sp. zn. 21 Cdo 803/2002, ze dne 24. 6. 2009, sp. zn. 26 Cdo 2471/2007 - ústavní stížnost podanou proti němu Ústavní soud

odmítl usnesením ze dne 12. 5. 2010, sp. zn. IV. ÚS 2495/09, nebo rozsudek ze dne 17. 4. 2018, sp. zn. 26 Cdo 5417/2016).

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 3. 2023, sp. zn. 25 Cdo 1999/2022](#)

- **Právní věta:** Nemohl-li nájemce výše položeného bytu ani při dodržení pravidelných kontrol vodovodních kohoutků předvídat riziko rozlomení chybně namontovaného a vadného ventilu kohoutku ani rozpoznat vadu materiálu či chybnou instalaci ventilu, neporušil povinnost provádět běžnou údržbu předmětu nájmu a neodpovídá za škodu způsobenou protečením vody do níže položeného bytu.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13.03.2024, sp. zn. 26 Cdo 1002/2023 dostupný zde:](#)

[Vyhledávání - Nejvyšší soud](#) (bez právní věty)

- **Citace relevantní části odůvodnění:**

11. V občanském zákoníku je úprava podnájmu poměrně kusá, žádnou regulaci výpovědních důvodů podnájemní smlouvy neobsahuje. Není tedy pochyb o tom, že neobsahuje-li tuto právní úpravu obecná úprava v občanském zákoníku, je nutné vycházet ze základní regulace soukromého práva, že co není zakázáno, je dovoleno (srov. opět R 94/2020 či usnesení Nejvyššího soudu ze dne 7. 3. 2019, sp. zn. 26 Cdo 2800/2018 - ústavní stížnost podanou proti tomuto usnesení odmítl Ústavní soud usnesením ze dne 18. 6. 2019, sp. zn. II. ÚS 1748/19). Strany podnájemní smlouvy si proto mohou sjednat libovolné výpovědní důvody bez ohledu na právní úpravu; stejně tak to umožňovala předchozí právní úprava (konkrétně § 719 odst. 1 obč. zák., na který odkázal odvolací soud).

12. V souzené věci z obsahu podnájemní smlouvy jednoznačně vyplývá, že byl sjednán podnájem na dobu neurčitou, který bylo možné skončit písemnou dohodou stran nebo výpovědí nájemce či podnájemce, přičemž výpovědní důvody smluvních stran byly přesně specifikovány. Vzhledem k tomu, že výpovědní důvod, pro který byla podnájemní smlouva nájemcem vypovězena (že byt potřebuje pro sebe), sjednán nebyl, je závěr odvolacího soudu, že jej nájemce nemohl použít, i v poměrech úpravy účinné od 1. 1. 2014 správný.

[Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24. 1. 2023, sp. zn. 27 Cdo 2007/2022](#)

- **Právní věta:** K podání návrhu na vylovení neplatnosti usnesení členské schůze družstva jsou aktivně věcně legitimovány pouze osoby uvedené v § 663 odst. 1 z. o. k. Právní úprava

§ 258 o. z., jde-li o výčet osob aktivně věcně legitimovaných k podání návrhu na vyslovení neplatnosti rozhodnutí orgánu spolku, se v poměrech družstev nepoužije.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. 11. 2022, sp. zn. 27 Cdo 1173/2022](#)

- **Právní věta:** Pro výši vypořádacího podílu člena bytového družstva, který ke dni zániku svého členství v družstvu zcela nesplnil svou vkladovou povinnost, je rozhodná skutečná hodnota jeho družstevního podílu ke dni zániku členství v družstvu s přihlédnutím k tomu, že obsahem tohoto družstevního podílu byla též povinnost splácet další členský vklad ve splátkách a platit pravidelné příspěvky do úvěrového fondu (srov. § 595 odst. 1 z. o. k.).

Stanovy bytového družstva mohou v souladu s § 748 odst. 3 z. o. k. určit jiný způsob výplaty vypořádacího podílu než v penězích. Nelze vyloučit ani takové ujednání stanov, podle něhož družstvo vypořádací podíl svému bývalému členovi vyplatí tak, že na něj převede vlastnické právo k družstevnímu bytu, jehož byl nájemcem. Vždy je však nutné mít na zřeteli, že právní úprava vypořádání mezi členem bytového družstva, jehož účast zanikla bez právního nástupce, a bytovým družstvem je založena na principu zvýšené ochrany člena bytového družstva. Účelem (smyslem) právní úpravy práva na vypořádání (vypořádacího podílu) člena bytového družstva je nahradit členovi, jehož účast v bytovém družstvu za jeho trvání zanikla bez právního nástupce, majetkovou hodnotu (družstevní podíl), o níž přišel v důsledku ztráty členství.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14.04.2021, sp. zn. 31 Cdo 3679/2020](#)

- **Právní věta:** Smlouva o nájmu není neplatná jen proto, že stejná věc byla pronajata více smlouvami několika nájemcům.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 24.07.2019, sp. zn. 26 Cdo 4150/2018](#)

- **Právní věta:** Nájemce může vyjádřit souhlas s návrhem pronajímatele na zvýšení nájemného učiněným podle § 2249 odst. 1 o. z. i tím, že zaplatí počínaje třetím kalendářním měsícem zvýšené nájemné.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 05.06.2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018](#)

- **Právní věta:** Při prodlení s placením nájemného je nájemce bytu povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.; smluvní úrok z prodlení nelze sjednat nad tuto výši.

Pronajímatel má právo na náhradu za užívání bytu (bývalým) nájemcem ve výši ujednaného nájemného podle § 2295 o. z. do doby, kdy mu je byt skutečně odevzdán (§ 2292 o. z.), bez ohledu na to, zda ho nájemce užívá.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 17.03.2020, sp. zn. 26 Cdo 1524/2019](#)

- **Právní věta:** Nestanoví-li jinak zákon nebo dohoda účastníků, řídí se podnájem subsidiárně úpravou užití věci, která je obsahu daného podnájmu nejbližší; je však třeba vždy vycházet z povahy podnájemního vztahu jako vztahu závislého na nájemním (hlavním) vztahu (co do svého vzniku, obsahu i trvání). Zvláštní úprava přezkumu oprávněnosti výpovědi z nájmu prostoru sloužícího podnikání (§ 2314 o. z.) se na podnájemní vztah nepoužije.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 05.06.2019, sp. zn. 26 Cdo 2059/2018](#)

- **Právní věta:** Při prodlení s placením nájemného je nájemce bytu povinen zaplatit úrok z prodlení ve výši stanovené nařízením vlády č. 351/2013 Sb.; smluvní úrok z prodlení nelze sjednat nad tuto výši.

Pronajímatel má právo na náhradu za užívání bytu (bývalým) nájemcem ve výši ujednaného nájemného podle § 2295 o. z. do doby, kdy mu je byt skutečně odevzdán (§ 2292 o. z.), bez ohledu na to, zda ho nájemce užívá.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22.05.2019, sp. zn. 26 Cdo 1670/2018](#)

- **Právní věta:** Dojde-li k podstatné změně okolností, z nichž strany vycházely při uzavření dohody o zvyšování nájemného (§ 2248 o. z.), kterou nemohly rozumně předvídat, a výše nájemného stanoveného podle této dohody bude zjevně nespravedlivá, může se pronajímatel domáhat zvýšení nájemného postupem podle § 2249 o. z. Dohodou o zvyšování nájemného je i tzv. inflační doložka.

[Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 24.01.2019, sp. zn. 26 Cdo 3975/2017](#)

- **Právní věta:** Manžel, jemuž svědčí výhradní právo umožňující v domě nebo bytě bydlet, se nemůže zprostit ochrany bydlení druhého manžela (§ 747 odst. 1 o. z.) opuštěním rodinné

domácnosti. Tímto jednostranným jednáním nezanikne právo bydlení druhého manžela vzniklé podle § 744 o. z., třebaže dům nebo byt přestanou být v důsledku zániku rodinné domácnosti obydlim manželů.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 18.12.2018, sp. zn. 26 Cdo 4157/2017](#)

- **Právní věta:** Pronajímatel si může vyhradit, že nájemce potřebuje k uzavření podnájemní smlouvy jeho písemný souhlas (§ 2272 odst. 2 o. z.) i při sjednání podnájmu jen části bytu, v němž nájemce bydlí (§ 2274 o. z.). O hrubé porušení povinností nájemce podle ustanovení § 2288 odst. 1 písm. a) ve spojení s § 2276 o. z. jde i v případě, přenechá-li byt (jeho část) do užívání bezúplatně jinému.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 15.11.2018, sp. zn. 26 Cdo 3328/2017](#)

- **Právní věta:** Vypoví-li pronajímatel nájem bytu z jiných než zákonem stanovených důvodů, jde o výpověď neoprávněnou, nikoliv neplatnou; její neoprávněnost musí nájemce uplatnit žalobou podle § 2290 o. z.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 31.10.2018, sen. zn. 29 ICdo 97/2016](#)

- **Právní věta:** Nejsou-li v době po prohlášení konkursu na majetek vlastníka bytové jednotky řádně hrazeny náklady spojené s její správou, je společenství vlastníků jednotek oprávněno uplatňovat takto vzniklou pohledávku vůči insolvenčnímu správci dlužníka jako osobě s dispozičním oprávněním. Jde o pohledávku za majetkovou podstatou podle § 168 odst. 2 písm. b) insolvenčního zákona bez ohledu na to, zda a kdo bytovou jednotku užívá.

[Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 30.01.2018, sp. zn. 29 Cdo 4215/2016](#)

- **Právní věta:** Není-li ve smlouvě o převodu družstevního podílu stanoveno jinak, stávají se závazky ze smlouvy účinné dnem, kdy byla smlouva uzavřena, a k tomuto dni se stává nabyvatel vlastníkem družstevního podílu. Vůči družstvu však nastávají právní účinky převodu družstevního podílu teprve dnem, ve kterém je družstvu doručena účinná smlouva o převodu družstevního podílu (ledaže smlouva určí účinky k pozdějšímu datu), nebo dnem, kdy je družstvu doručeno prohlášení převodce a nabyvatele o uzavření takové smlouvy. Teprve k tomuto dni se nabyvatel družstevního podílu stává členem družstva.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 23.03.2016, sp. zn. 25 Cdo 1977/2015

- **Právní věta:** Dluží-li nájemce bytu pronajímateli splatné zálohy na úhradu za plnění spojená s užíváním bytu, vzniká mu nárok na poplatek z prodlení z těchto dlužných záloh za dobu od jejich splatnosti do doby, kdy byly zaplaceny, popřípadě kdy měl žalobce provést jejich vyúčtování. Zaplacení samotných záloh se pronajímatel po datu, kdy mělo dojít k vyúčtování, již domáhat nemůže, ale do té doby vzniklý nárok na poplatek z prodlení z těchto záloh mu nezaniká.