

Rizika nájemní smlouvy

Vše, co pronajímatel a makléř musí vědět — než podepíše smlouvu

Praktický pohled na nejčastější právní rizika, která se v nájemních smlouvách objevují.

MGR. JIŘINA ŠLESINGEROVÁ, ADVOKÁTKA



O lektorce

Mgr. Jiřina Šlesingerová

- Advokátka se sídlem v Hradci Králové
- Právní praxe od roku 2014
- Specialista v oblasti realitního práva a smluvní dokumentace

Specializace

- Realitní právo a zprostředkovatelské smlouvy
- Rezervační smlouvy a nájemní smlouvy
- Převodní dokumentace nemovitostí
- Sporná agenda

Cílem tohoto školení je poskytnout realitním makléřům expertní vhled do nejrizikovějších oblastí nájemních smluv, a to s důrazem na legislativní změny platné od roku 2026.



Přehled témat školení

Toto školení pokrývá klíčová rizika nájemních vztahů, na která musí být pronajímatel i makléř připraven. Každé téma je zpracováno ve struktuře: pravidlo – riziko – doporučení pro praxi.

01

Ukončení nájmu na dobu určitou

Tichá prolongace, výpovědní důvody,
procesní nástrahy

02

Ukončení nájmu na dobu neurčitou

Zákonné důvody výpovědi, formální
náležitosti, povinnosti po skončení

03

Zákaz zvířat a trvalého pobytu

Mýty vs. právní realita, nevymahatelné
klauzule

04

Kauce, opravy bytu

Inflační doložky, úročení jistoty,
Nové limity oprav od 2026

05

Rozkaz k vyklizení a doručování

Nový procesní nástroj od 1. 1. 2026, datové
schránky, cizinci

06

Exekuční vyklizení nájemce



KAPITOLA 1

Ukončení nájmu na dobu určitou

Nejčastější omyly, riziko tiché prolongace a procesní nástrahy výpovědi

Jak nájem na dobu určitou skutečně končí?

Nájem na dobu určitou zpravidla končí uplynutím sjednané doby.

Klíčové riziko: tichá prolongace

Pokud nájemce po skončení doby byt dál užívá alespoň tři měsíce a pronajímatel ho v této době **písemně nevyzve**, aby byt opustil, platí ze zákona, že se nájem obnovil na tutéž dobu jako dříve – nejvýše však na **dva roky** (§ 2285 OZ).

Pasivita pronajímatele po skončení nájmu může vést k nechtěnému pokračování nájmu na další dva roky.

Lhůta je hmotněprávní

Tříměsíční lhůta je hmotněprávní – v poslední den lhůty musí být výzva nájemci **doručena**, nikoliv pouze podána na poštu.

Ústní sdělení, e-mail nebo SMS nestačí a pronajímatel nese riziko neplatnosti pro nedostatek formy a důkazu o doručení.

Podmínky automatického prodloužení nájmu (§ 2285 OZ)

Přehled zákonných podmínek, při jejichž splnění dochází k **nechtěné** prolongaci nájmu:

Podmínka	Specifikace a riziko
Trvání užívání nájemcem	Minimálně 3 měsíce po skončení sjednané doby – stačí faktické užívání, ne jen placení nájemného
Nečinnost pronajímatele	Absence písemné výzvy k vyklizení v této lhůtě – ústní výzva nebo e-mail nestačí
Maximální délka obnovy	2 roky, i u původně delších smluv – pronajímatel ztrácí kontrolu nad délkou nájmu
Forma výzvy k opuštění	Písemná, doručená prokazatelně – doporučeně nebo datovou schránkou
Pouhé placení nájemného	Nepostačuje jako projev souhlasu s ukončením – rozhodující je faktické užívání bytu

- ❏ Praktické doporučení: Mějte v evidenci datum skončení každého nájmu. Připravte si výzvu k odevzdání bytu předem a odešlete ji prokazatelně. Ve smlouvě výslovně sjednejte, že po uplynutí doby se nájem neobnovuje – zákon to připouští.

Největší omyl: „Nájem na dobu určitou lze ukončit kdykoliv“

Velmi rozšířený a nebezpečný mýtus spočívá v představě, že nájem na dobu určitou lze ukončit kdykoliv. **To neplatí.**

Silná ochrana nájemce

U nájmu bytu je ochrana nájemce zákonem výrazně posílena. Pronajímatel může vypovědět nájem na dobu určitou **jen v zákonem stanovených případech** – typicky při hrubém porušení povinností nebo zvláště závažném porušení bez výpovědní doby.

Ujednání zkracující práva nájemce

Jakákoliv ujednání, která by nájemcova práva zkracovala nad zákonný rámec, se **nepoužijí**. Pronajímatel se na ně nemůže spoléhat ani v případě, že jsou ve smlouvě výslovně napsána.

Vadná výpověď = neplatná výpověď

Výpověď musí být písemná, musí dojít nájemci a musí obsahovat **poučení o právu nájemce vznést námitky** a podat návrh na soudní přezkum. Bez tohoto poučení je výpověď absolutně neplatná.

Porušení povinností nájemce – důvody k výpovědi



Neřádné užívání bytu

Nájemce užívá byt v rozporu se smlouvou (§ 2255)



Neoprávněné stavební úpravy

Provedl úpravy v bytě bez souhlasu pronajímatele (§ 2263)



Neoznámení nutných oprav

Neoznámil potřebu okamžitých oprav (§ 2264 odst. 1)



Neoznámení oprav bránících bydlení

Neoznámil opravy bráncí obvyklému bydlení (§ 2264 odst. 1)



Nezabránění vzniku škody

Nečinil opatření k zabránění další škody (§ 2264 odst. 2)



Zanedbání běžné údržby

Opakovaně zanedbává běžnou údržbu bytu (§ 2257 odst. 2)

Porušení povinností nájemce – další důvody k výpovědi



Neodstranil poškození

Neodstranil poškození domu nebo bytu (§ 2267)



Neoznámil nepřítomnost

Opakovaně neoznámil svou delší nepřítomnost v bytě (§ 2269)



Neoznámil nové osoby

Neoznámil zvýšení počtu osob v bytě (§ 2272 odst. 1)



Přeplněný byt

V bytě žije více osob, než odpovídá velikosti bytu (§ 2272 odst. 3)



Neoprávněný podnájem

Dal byt do podnájmu v rozporu se zákonem (§ 2276)



Nezaplacení jistoty

Nezaplatil jistotu (kauci), byla-li sjednána



Neumožnil prohlídku

Neumožnil pronajímateli prohlídku bytu (§ 2219)



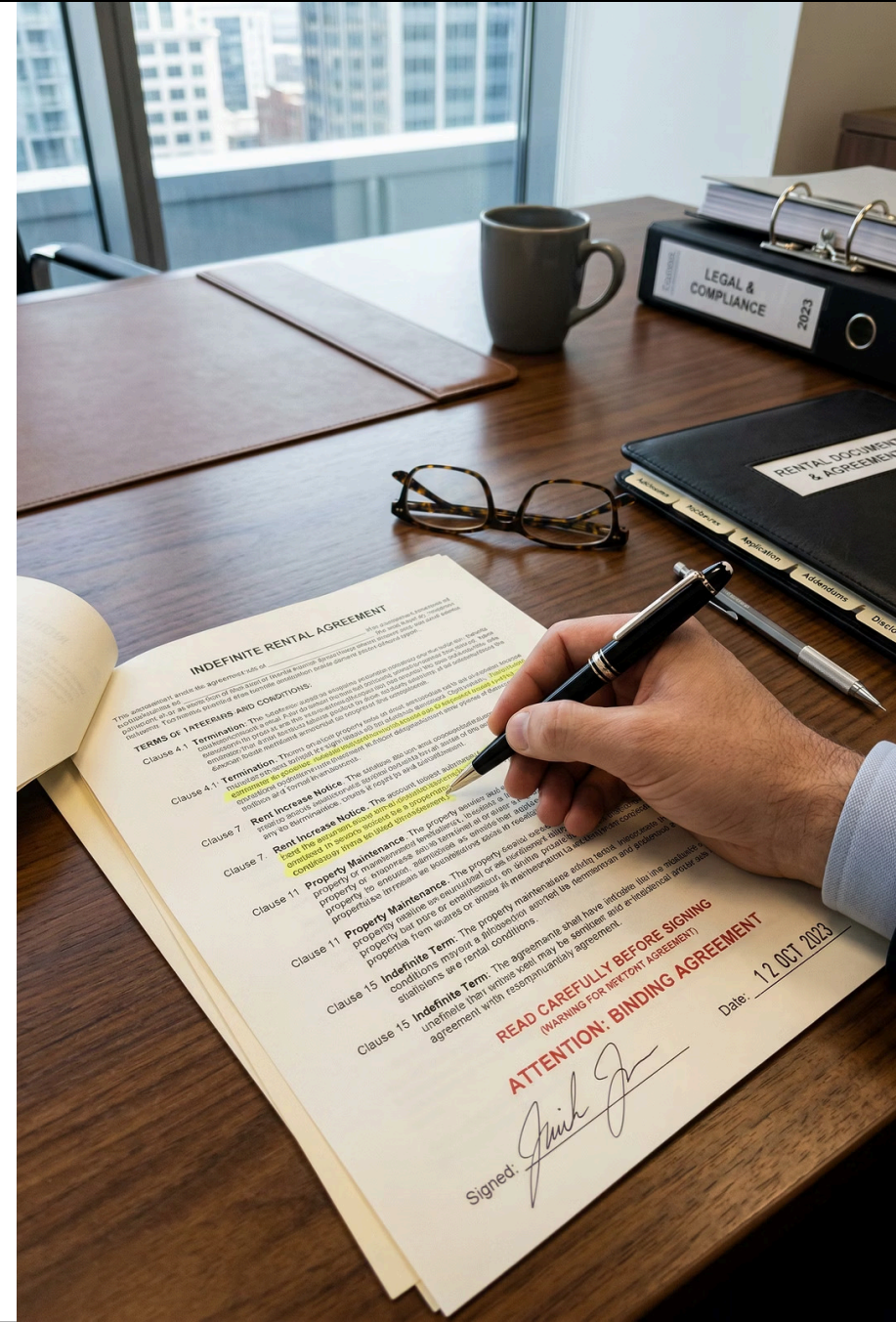
Neumožnil opravu

Neumožnil opravu a údržbu bytu ze strany pronajímatele (§ 2219)

KAPITOLA 2

Ukončení nájmu na dobu neurčitou

Zákonné důvody výpovědi, formální náležitosti a povinnosti pronajímatele po skončení nájmu



Ochrana nájemce u nájmu na dobu neurčitou

Pronajímatel může vypovědět jen z důvodů výslovně uvedených v zákoně (§ 2288 odst. 1 a 2 OZ). Typické důvody:

Hrubé porušení povinností

Neplacení nájemného (i opakovaně za kratší dobu než 3 měsíce), závažné porušování domovního řádu nebo jiné hrubé porušení povinností nájemce.

Odsouzení za trestný čin

Odsouzení nájemce pro úmyslný trestný čin spáchaný na pronajímateli, členu jeho domácnosti nebo osobě v domě.

Veřejný zájem

Vyklizení z důvodu veřejného zájmu, například demolice nebo rekonstrukce nařízená orgány veřejné moci.

Vlastní potřeba bytu

Potřeba bytu pro vlastní bydlení pronajímatele, pro manžela v souvislosti s rozpadem domácnosti nebo pro blízké příbuzné v zákonem stanoveném rozsahu.



⚠ Největší riziko: Zneužití důvodu vlastní potřeby

Výpovědní důvod „potřeba bytu pro sebe nebo příbuzného“ je v praxi někdy používán příliš lehkovážně. Zákon za to stanoví velmi konkrétní sankce, které mohou pronajímatele finančně výrazně poškodit.

Zákonná sankce

Pokud pronajímatel byt do **jednoho měsíce po vyklizení** skutečně nevyužije k uvedenému účelu, musí ho nájemci znovu pronajmout, nebo mu **nahradit škodu**.

Tato škoda může zahrnovat náklady na stěhování a rozdíl v nájemném, které musí nájemce platit v novém, dražším bydlení.

Příliš obecný výpovědní důvod

Zákon vyžaduje, aby byl výpovědní důvod ve výpovědi **konkrétně uveden**. Nájemce může do dvou měsíců od doručení navrhnout soudu přezkum oprávněnosti výpovědi.



⚠️ Potřeba rekonstrukce?

Potřebuje pronajímatel před nastěhováním byt zrekonstruovat, např. na bezbariérové bydlení?

Co říká zákon?

U rekonstrukce je ale zákon výslovně benevolentnější, pokud se **s úpravou začne nejpozději do dvou týdnů po vyklizení** a řádně se v ní pokračuje.

Měsíční lhůta neběží po dobu potřebnou k úpravě bytu.

Není stanovena pevná maximální délka rekonstrukce v týdnech nebo měsících

Výpověď bez výpovědní doby § 2291



Neplacení nájemného

Neplacení nájemného a služeb alespoň za tři měsíce – nejčastější důvod výpovědi bez výpovědní doby v praxi.



Závažné poškození

Závažné poškození bytu či domu nebo způsobování závažných škod a obtíží ostatním obyvatelům domu.



Jiné užívání bytu

Užívání bytu jinak, než bylo ujednáno – například provozování podnikatelské činnosti v bytě bez souhlasu pronajímatele.

PŘÍKLADY?

Příklady k § 2291

Ničení zařízení bytu

vytrhané dveře, zničená kuchyňská linka, rozbitá okna, poničené podlahy

Neoprávněné stavební zásahy

opakované vrtání do nosných konstrukcí, rozvodů, stoupaček nebo elektroinstalace bez souhlasu pronajímatele

Znehodnocení bytu plísněmi

vznik plísní a rozsáhlého znehodnocení kvůli extrémně nevhodnému užívání a zanedbání základní péče

Soustavné noční rušení

hlučné večírky, křik, hlasitá hudba opakovaně rušící sousedy

Agresivní chování

výhrůžné chování vůči sousedům či pronajímateli

Výpověď bez výpovědní doby: procesní přesnost je klíčová

1

Krok 1: Předchozí písemná výzva

Pronajímatel musí nájemce předem písemně vyzvat, aby závadné chování odstranil v přiměřené době. Bez této výzvy výpověď neobstojí.

2


Krok 2: Přesný popis porušení

Ve výpovědi musí být přesně uvedeno, v čem zvláště závažné porušení povinností spočívá. Obecný odkaz nestačí.

3

Krok 3: Poučení nájemce

Výpověď musí obsahovat poučení o právu nájemce vznést námitky a navrhnout soudní přezkum oprávněnosti výpovědi.

 **Riziko pro pronajímatele: Největší chyby bývají procesní, ne obsahové. Špatně formulovaná výpověď, chybějící poučení nebo chybějící předchozí výzva způsobí, že jinak „spravedlivý“ nárok padne.**

Povinnosti pronajímatele po skončení nájmu

Převzetí bytu a dokumentace

Vždy udělat předávací protokol, fotodokumentaci, odečet měřidel, seznam klíčů, zapsat vady a nedodělky. Nejčastější spor není o to, zda nájem skončil, ale zda si pronajímatel mohl něco z kauce započíst.

Vypořádání jistoty

Započíst případné dluhy jen v rozsahu, který skutečně existuje a je doložitelný, a vrátit zbytek jistoty včetně úroků bez zbytečného odkladu.

Vyúčtování služeb

Vyúčtování doručit nejpozději do 4 měsíců od skončení zúčtovacího období. Finanční vyrovnání musí proběhnout nejpozději do 4 měsíců od doručení vyúčtování. Za pozdní vyúčtování hrozí pokuta až 50 Kč za každý započatý den prodlení.

Práva pronajímatele při skončení nájmu?

Právo na náhradu při nevyklizení

Pokud nájemce byt neodevzdá, má pronajímatel právo na náhradu ve výši ujednaného nájemného až do skutečného odevzdání. Toto právo vzniká automaticky ze zákona.

Zákaz svépomoci – kritické riziko

Po skončení nájmu pronajímatel **nesmí** vyměnit zámky, vystěhovat nájemce svépomocí nebo odpojit služby jen proto, že nájem skončil. Musí postupovat právní cestou. Svépomoc může být kvalifikována jako trestný čin porušování domovní svobody.

Rozkaz k vyklizení od 1. 1. 2026

Od 1. ledna 2026 existuje nový procesní nástroj – rozkaz k vyklizení, který může spor urychlit, ale jen když pronajímatel doloží skončení nájmu písemnými důkazy a předem pošle písemnou výzvu k vyklizení nejméně 14 dní před podáním žaloby.

Právo převzít byt ve stavu, v jakém jej předal nájemci.

Právo, aby nájemce byt opustil.

Opuštění bytu nájemcem? §2292

Ze všech okolností musí být zřejmé, že nájemce nehodlá byt v budoucnu nadále užívat; k odevzdání klíčů dojit nemusí.

Je zjevné, že nájemce byt opustil a neužívá jej, a nejsou o této situaci žádné pochybnosti.

Je vhodné pořízení dokumentace o stavu bytu v době, kdy pronajímatel do takto opuštěného bytu vstoupí.

Jedná se o řešení při skončení nájmu.

Co jsme v praxi řešili?

.... nájemce nezaplatil 3 nájemy a odstěhoval se:

- Zvlášť závažné porušení na straně nájemce
- Vyzvali jsme k nápravě, pak dostal výpověď
- Byt jsme považovali za odevzdaný poslední den stanovený ve výpovědi
- Pronajímatel vstoupil do bytu, vyměnil zámky, věci nájemce uskladnil



Co jsme v praxi řešili?

...když nájemní smlouva v písemné formě neexistuje.

Obecné pravidlo je v § 2204 odst. 1 OZ: „Neujednají-li strany dobu trvání nebo den skončení nájmu, platí, že se jedná o nájem na dobu neurčitou.“

Nájemní smlouva na byt vyžaduje písemnou formu.

Ale námitku neplatnosti formy může namítnout pouze nájemce.

Užívání bytu nájemcem alespoň po dobu 3 let - § 2238 OZ, dobrá víra a fikce platně uzavřené smlouvy

Pozor na další okolnosti - placení nájmu, služeb, fyzické předání apod.

Na jak dlouhou dobu je tedy nájem?

Protože nikde není sjednána doba jeho trvání, dopadne na nájem právě § 2204 odst. 1 OZ, tedy **nájem na dobu neurčitou**.



Co jsme v praxi řešili?

.... pronajímatel zapomněl provést vyúčtování služeb za rok 2024, ale:

- požadoval úhradu vyúčtovaných záloh za rok 2023 (na které měl písemné uznání dluhu), a
- nezaplaceného nájemného za období 6/2024 - 10/2024.
- Co jsme mohli reálně požadovat k úhradě?
- Hrozilo ze strany nájemce riziko námitek nevyúčtování a smluvní pokuty?



Co jsme v praxi řešili?

...výpověď nájmu prostor sloužících k podnikání, před uplynutím doby.

§ 2309 a) OZ "má-li být nemovitá věc, v níž se prostor sloužící podnikání nachází, odstraněna, anebo přestavována tak, že to brání dalšímu užívání prostoru, a pronajímatel to při uzavření smlouvy nemusel ani nemohl předvídat."

Přestavba musí být zásadní a nezbytná.

Musí jít o skutečnou stavební přeměnu objektu (zásah do materiální podoby stavby), nikoli pouze modernizaci, opravy či zvýšení standardu.

Změna dispozic, statické zásahy, sloučení nebo zrušení prostor apod.

Nestačí dočasná nemožnost užívání (např. půl roku)

Po dokončení přestavby již nesmí být možné prostor užívat k původně sjednanému účelu podnikání.



Co jsme v praxi řešili?

...vyklizení bytu po mimořádné výpovědi.

Mimořádná výpověď z nájmu bytu? § 2291 OZ

• **Nájemce nezaplatil nájemné a náklady na služby za dobu 3 měsíců.**

• **Byl vyzván k nápravě x neuhradil**

• **Podali jsme žalobu na vyklizení - nereagoval - nedostavil se k soudnímu jednání**

• **Nebyl k zastížení v bytě, ale bylo v bytě otevřené okno - pronajímatel se obával škody a za přítomnosti policie vstoupil do bytu. Nájemce tam již nebyl, věci pronajímatel uskladnil, vyměnil zámky a byt měl znovu ve svém faktickém držení.**



Přechod nájmu při prodeji nemovitosti?

Práva a povinnosti z nájemní smlouvy přejdou na nového vlastníka

Změna vlastnického práva sama o sobě není porušení povinnosti zajistit nájemci nerušený výkon práv. Na nového pronajímatele nepřecházejí již vzniklé pohledávky pronajímatele na zaplacení nájemného.

Pro nového vlastníka jsou závazné pouze zákonné povinnosti, s výjimkou těch smluvních, o kterých byl informován.

K omezení, v jakém vstupuje nabyvatel převáděné pronajaté věci do postavení pronajímatele, dochází pouze v rozsahu, v jakém nevěděl o pronajímatelových povinnostech, které nestanoví zákon.

Jiné smluvní povinnosti?

- povinnost provádět opravy ve větším rozsahu, strpět podnájem věci, strpět provádění změn pronajaté věci.

Přechod nájmu při prodej nemovitosti?

§ 2222 OZ "Strana nemá právo vypovědět nájem jen proto, že se změnil vlastník věci.

Při opačném ujednání má pronajímatel právo nájem vypovědět do tří měsíců poté, co se dozvěděl nebo musel dozvědět, kdo je nájemcem, a nájemce do tří měsíců poté, co se o změně vlastníka dozvěděl."

Pozor - **Možnost výpovědi** může být sjednána v nájemní smlouvě, a to ve prospěch obou či jen jedné strany. U nájmu bytu pouze ve prospěch nájemce.

Strana, která nájem takto vypoví, poskytne druhé straně přiměřené odstupné.

§ 2224 OZ "Byl-li pronajat byt, ve kterém nájemce bydlí, nemá pronajímatel právo nájem vypovědět z důvodu změny vlastnictví. K opačnému ujednání se nepřihlíží."

POZOR NA OCHRANU OBYDLÍ.

Jinými slovy: obchodní prostor, kancelář, sklad, provozovna, hala, pozemek, samostatná garáž nebo jiné „běžné“ nebytové užívání - lze zapsat možnost ukončení nájmu do smlouvy.

Následky smrti nájemce?

Typicky: Nájem přejde na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. (Jinak přechází na dědice)

Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

Přednostní právo má potomek.

Nájem bytu skončí uplynutím 2 let ode dne, kdy nájem přešel.

Neplatí u osoby starší 70 let a u osoby mladší 18 let (platí do dovršení 20 let)

Družstevní byt? členství a nájem přechází na dědice podílu.

Následky smrti nájemce?

Právo pronajímatele vypovědět nájem:

Do 3 měsíců, co se dozvěděl o smrti nájemce a nájem nepřešel na členy domácnosti, ale na dědice.

Pozor - výpovědní doba 2 měsíce.

Právo dědice vypovědět nájem:

Do 3 měsíců, co se dozvěděl o smrti nájemce, dědickém právu, nejpozději do 6 měsíců od smrti nájemce.

Pozor - výpovědní doba 2 měsíce.

Neznámý dědic?

Není-li nájemcův dědic znám ani do šesti měsíců ode dne nájemcovy smrti, může pronajímatel byt vyklidit; tím nájem zaniká.

Předání PENB nájemci?

Právní realita?

§7a z. 406/2000 Sb., zákon o
hospodaření energií



§ 7a odst. 2 - Vlastník budovy, společenství vlastníků jednotek nebo v případě, že společenství vlastníků jednotek nevzniklo, správce jsou povinni:

▼ a) opatřit si průkaz:

- **při** prodeji/ pronájmu budovy, od 1. ledna 2016 při pronájmu ucelené části budovy,

▼ b) předložit průkaz nebo jeho kopii

- možnému kupujícímu budovy **před uzavřením** kupní smlouvy,
- možnému nájemci budovy **před uzavřením** nájemní smlouvy,

▼ c) předložit průkaz nebo jeho kopii

- možnému kupujícímu budovy **před uzavřením** kupní smlouvy,
- možnému nájemci budovy **před uzavřením** nájemní smlouvy,
-

- kupujícímu budovy **při uzavření** kupní smlouvy,
- nájemci budovy **při uzavření** nájemní smlouvy.

§ 7a odst. 3 - vlastník jednotky:

- **Předložit** průkaz nebo jeho kopii možnému kupujícímu/nájemci - před uzavření smlouvy
- **Předat** průkaz nebo jeho kopii kupujícímu/nájemci - při uzavření smlouvy
- Prostřednictvím zprostředkovatele předat grafickou část průkazu nebo její kopii;

- Zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu uvede klasifikační třídu ukazatele energetické náročnosti z předané grafické části průkazu, kterou uchovává po dobu 3 let, v informačních a reklamních materiálech,
- pokud zprostředkovatel prodeje nebo pronájmu neobdrží grafickou část průkazu, uvede v reklamních a informačních materiálech nejhorší klasifikační třídu.



KAPITOLA 3

Zákaz chovu zvířat v bytě

Právní realita vs. smluvní praxe – proč blanketní zákaz nefunguje a co dělat místo něj

Zákonné právo nájemce chovat zvíře (§ 2258 OZ)

Nájemce má právo chovat v bytě zvíře, pokud tím nepůsobí pronajímateli nebo ostatním obyvatelům domu obtíže nepřiměřené poměrům v domě.

1 Blanketní zákaz je neplatný

Ustanovení § 2258 OZ je tzv. **jednostranně kogentní** – nelze se od něj smluvně odchýlit v neprospěch nájemce. Jakékoliv ujednání paušálně zakazující chov zvířat je neplatné a nájemce jej nemusí respektovat.

2 Náhrada zvýšených nákladů

Pokud chov vyvolá zvýšené náklady na údržbu společných částí domu, nájemce je povinen tyto náklady pronajímateli nahradit. Toto právo pronajímatele zákon výslovně zachovává.

Co místo zákazu zvířat? Smluvní pravidla, která obstojí.

→ Povinnost předcházet škodám

Nájemce je povinen aktivně předcházet škodám způsobeným zvířetem na bytě, vybavení i společných prostorách.

→ Náhrada zvýšených nákladů

Nájemce nahradí zvýšené náklady na údržbu společných částí domu způsobené chovem zvířete.

→ Udržování hygieny a odstranění škod

Nájemce udržuje hygienu bytu a je povinen odstranit veškeré škody způsobené zvířetem na vlastní náklady.

→ Respektování domovního řádu

Nájemce zajistí, aby zvíře neobtěžovalo ostatní obyvatele domu nad míru přiměřenou místním poměrům.

📌 Klíčový rozdíl pro makléře: Výpověď z důvodu chovu zvířete je slabá, pokud zvíře nepůsobí konkrétní nepřiměřené obtíže. Teprve hluk, zápach, poškozování bytu nebo ohrožení sousedů zakládají porušení povinností nájemce – a to je důvod k výpovědi, ne samotné zvíře.

Co by mohla říkat nájemní smlouva?

1

Nájemce je oprávněn chovat v Předmětu nájmu zvíře, pokud tím nezpůsobí Pronajímateli, ostatním obyvatelům domu nebo správci domu nepřiměřené obtíže, zejména nadměrný hluk, zápach, znečišťování společných prostor, ohrožení bezpečnosti, nebo poškozování Předmětu nájmu či domu.

2

Chov zvířat, která mohou vzhledem ke své povaze nebo velikosti zvýšeně zatěžovat byt/dům nebo představovat zvýšené riziko (zejména více než 1 zvíře, velká plemena psů, zvířata chovaná ve větším počtu, plazi, pavouci, jedovatá či jinak nebezpečná zvířata), je možný pouze s **předchozím písemným souhlasem Pronajímatele**.

3

Nájemce je povinen zajistit, aby zvíře neobtěžovalo okolí a aby byly dodržovány právní předpisy, domovní řád a hygienické požadavky; zejména je povinen průběžně udržovat čistotu a zabránit znečišťování společných částí domu.

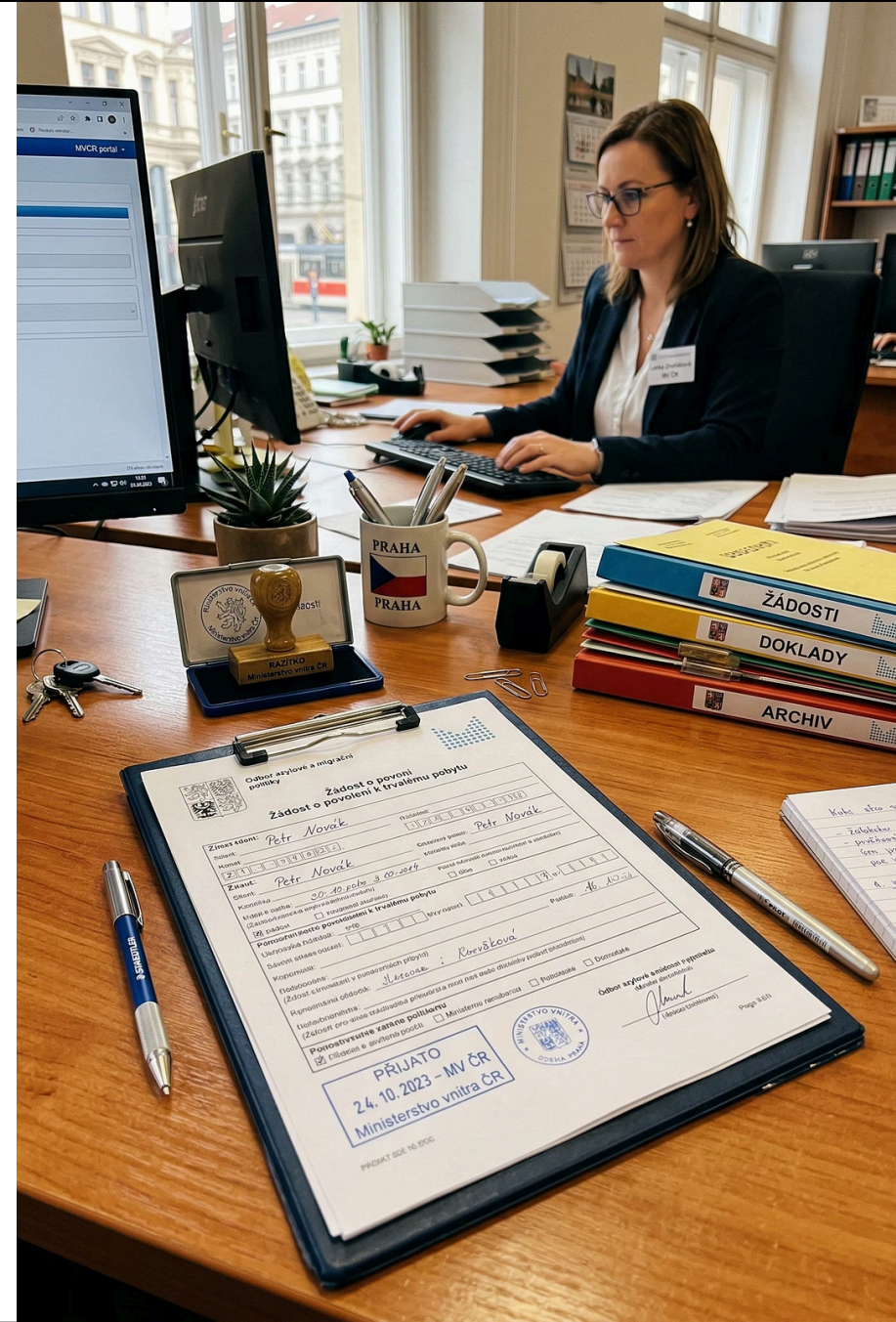
4

Poruší-li Nájemce povinnosti dle tohoto článku (zejména způsobuje-li zvíře nepřiměřené obtíže, nebo jde-li o zvíře vyžadující souhlas bez jeho udělení), je Pronajímatel oprávněn vyzvat Nájemce k nápravě a stanovit mu přiměřenou lhůtu. Nebude-li náprava zjednána, je Pronajímatel oprávněn postupovat dle občanského zákoníku, včetně možnosti výpovědi nájmu.

KAPITOLA 4

Zákaz trvalého pobytu v nájemní smlouvě

Velmi častý mýtus – co zákon skutečně říká a jaká jsou reálná rizika pro pronajímatele



Trvalý pobyt: mýtus vs. právní realita

Nájemce, který má platný právní titul k užívání bytu, může při splnění zákonných podmínek ohlásit místo trvalého pobytu **bez souhlasu pronajímatele**.

Co říká zákon

Ministerstvo vnitra výslovně uvádí, že k ohlášení změny trvalého pobytu občan předkládá doklad opravňující užívání bytu – například nájemní smlouvu. Souhlas oprávněné osoby je třeba jen tehdy, pokud takový doklad nemá. Smluvní zákaz trvalého pobytu nájemci reálně nebrání pobyt nahlásit.

Evidenční charakter trvalého pobytu

Trvalý pobyt **nezakládá nájemci vlastnické ani věcné právo k bytu**. Je to evidence adresy, nikoliv „právo na byt“.

Riziko pro pronajímatele

Nemožnost splnění takového zákazu.

Reálná rizika trvalého pobytu a jak se chránit

Riziko exekuce na majetek pronajímatele

Exekutor je oprávněn vstoupit do bytu, kde má dlužník trvalý pobyt nebo kde se fakticky zdržuje, a zabavit movité věci. Riziko neoprávněného zabavení majetku pronajímatele.


Ochrana: **precizní předávací protokol s fotodokumentací a kopiemi pořizovacích faktur** – tyto doklady slouží jako důkaz pro vyloučení věcí ze soupisu majetku.

Složité odhlašování po skončení nájmu

Pronajímatel musí sám iniciovat správní řízení o zrušení údaje o trvalém pobytu.

Čas a správní poplatek.

Podkladem je doložení zániku práva užívání a neužívání bytu.

 Správná formulace pro smlouvu: Trvalý pobyt nelze u nájmu bytu spolehlivě „zakázat“.

Řešte počet osob v bytě, oznamovací povinnosti, změny v domácnosti a skončení nájmu.

KAPITOLA 5

Zvyšování nájemného: Inflace vs. zákonný limit 20 %

Dva různé mechanismy, jejich zákonné podmínky a rizika špatně napsané inflační doložky



Dva mechanismy zvyšování nájemného – nelze je míchat

Pro praxi je zásadní neplést je dohromady.

Smluvní mechanismus (inflační doložka)

Strany si mohou ujednat každoroční zvyšování nájemného – typicky inflační doložkou. Na platně sjednanou inflační doložku se **nevztahuje limit 20 % za tři roky**. Nájemné může vzrůst i o více než 20 %, pokud to odpovídá míře inflace.

Souhlas nájemce je dán podpisem smlouvy.

Dva mechanismy zvyšování nájemného – nelze je míchat

Pro praxi je zásadní neplést je dohromady.

Zákonný mechanismus (§ 2249 OZ)

Pokud si strany zvyšování nájemného neujednaly nebo je výslovně nevyloučily, může pronajímatel písemně navrhnout zvýšení až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Souhrnné zvýšení za poslední tři roky **nesmí přesáhnout 20 %**.

Návrh musí splnit zákonné náležitosti, jinak se k němu nepřihlíží:

- Lze až po uplynutí 12 měsíců.

Nesmíte mít v nájemní smlouvě inflační zvyšování.

SOUHLAS NÁJEMCE?

Dva mechanismy zvyšování nájemného – nelze je míchat

Pro praxi je zásadní neplést je dohromady.

Zákonný mechanismus (§ 2249 OZ)

- NÁJEM SDĚLÍ SOUHLAS - zaplatí až 3. kalendářní měsíc po doručení návrhu novou výši
- NÁJEMCE NESDĚLÍ SOUHLAS (do 2 měsíců) - pronajímatel má právo žádat zvýšení u soudu (do 3 měsíců od uplynutí lhůty nájemce).
- Soud je vázán návrhem tak, že nemůže určit nájemné vyšší.
- Pozor, do doby rozhodnutí soudu hradí nájemce dosavadní nájemné.
- **KS v Českých Budějovicích 5 Co 624/2013R:** *Návrh pronajímatele na zvýšení nájemného za byt ve společném nájmu manželů § musí být adresován oběma manželům.*



Rizika špatně napsané inflační doložky

Jasný index – povinná náležitost

Doložka musí odkazovat na **konkrétní, objektivně zjistitelný index** – například průměrná roční míra inflace zveřejňovaná Českým statistickým úřadem.

Obecná formulace „zvýšení o inflaci“ může být neplatná pro neurčitost..

Datum navýšení

Musí být jasné, **kdy k navýšení dochází** – například k 1. dni v měsíci nebo k výročí podpisu smlouvy.

Neurčité datum způsobuje spory o to, od kdy platí vyšší nájemné.

Způsob výpočtu

Musí být zřejmé, zda k navýšení dochází **automaticky**, nebo na základě oznámení pronajímatele.

- Praktické pravidlo: Buď použijeme dobře napsanou smluvní inflační doložku, nebo se opřeme o zákonný režim 20 % za 3 roky. Obojí se nesmí bezmyšlenkovitě míchat.

Porovnání metod zvyšování nájemného

Metoda	Limit 20 % za 3 roky	Souhlas nájemce	Účinnost
Jednostranný návrh (§ 2249)	Platí striktně	Vyžadován (nebo rozhodnutí soudu)	3. měsíc od návrhu
Platná inflační doložka	Neplatí	Nevyžadován (souhlas dán podpisem smlouvy)	Dle smlouvy
Dohoda stran	Neplatí	Nutná písemná forma	Dle dohody

U zákonného zvýšení podle § 2249 musí být návrh **písemný**, musí obsahovat novou výši nájemného a podklady pro splnění zákonných podmínek. K předčasnému nebo nedoloženému návrhu se nepřihlíží. Pronajímatel musí doložit srovnatelné nájemné v místě – bez tohoto doložení návrh neobstojí.

Jak by mohla vypadat inflační doložka ve smlouvě?

1.1. Smluvní strany se dohodly, že nájemné bude každoročně upraveno o míru inflace následovně:

1.1.1. Pronajímatel je oprávněn každoročně zvýšit nájemné o 100 % přírůstku průměrného ročního indexu spotřebitelských cen (inflace) vyhlášeného Českým statistickým úřadem za uplynulý rok, a to formou písemného oznámení doručeného Nájemci.

1.1.2. Zvýšení nájemného je účinné počínají prvním nájemným splatným po doručení oznámení Nájemci, není-li v oznámení uvedeno datum pozdější.

Typický výpočet?

ČSÚ uvádí, že průměrná roční míra inflace za rok 2025 činila 2,5 % a zveřejnil ji 13. 1. 2026.

Příklad k dnešku, pokud vaše doložka odkazuje na průměrnou roční inflaci za rok 2025, tedy 2,5 %:

Máte-li nájemné 15 000 Kč měsíčně, pak výpočet bude:

$$15\ 000 \times 1,025 = 15\ 375 \text{ Kč}$$



KAPITOLA 6

Jistota (kauce): úročení a zákonné limity

Skrytá pasiva pronajímatele – povinnost úročení, zákonný strop a správný postup při vrácení

Zákonný strop jistoty a právo nájemce na úroky

Občanský zákoník u nájmu bytu říká, že jistota a právo na smluvní pokutu nesmí v souhrnu přesáhnout **trojnásobek měsíčního nájemného**. Pronajímatel si nemůže sjednat kauci ve výši tří nájmů a k tomu ještě vysokou smluvní pokutu, pokud by součet překročil zákonný strop.

3x

Zákonný strop

Maximální výše jistoty a smluvní pokuty dohromady – trojnásobek měsíčního nájemného. Lze snížit, nelze zvýšit.

Povinnost úročení kauce – podceňované riziko

Největším opomíjeným rizikem pro pronajímatele je povinnost vrátit jistotu nájemci včetně úroků za dobu od jejího poskytnutí do vrácení (§ 2254 odst. 2).

Argument „měl jsem to na neúročeném účtu“ pronajímatele nechrání.

Zákonná sazba úroku

Nájemce má právo na úroky alespoň ve výši zákonné sazby. Pokud není ve smlouvě sjednána konkrétní výše, platí sazba **obvyklá pro bankovní úvěry v místě bydliště/sídla dlužníka**. Aktuálně se tato sazba obvykle pohybuje v rozmezí **8-11% ročně**.

Doporučení: sjednat úrok ve smlouvě

Aby se pronajímatel vyhnul aplikaci drahých sazeb, doporučuje se výši úroku sjednat přímo v nájemní smlouvě.

Ujednání o nulovém úroku by bylo neplatné, ale sjednání rozumné sazby (např. **3,0 % až 5,0 % p.a.**) je považováno za obhajitelné a právně jistější řešení.

Přehled úrokových sazeb z jistoty

Typ úrokové sazby	Přibližná výše	Právní základ
Smluvní sazba (doporučená)	3-5 % p.a.	Dohoda stran v nájemní smlouvě
Zákonná sazba (při absenci dohody)	8-11 % p.a.	Obyklé úroky z bankovních úvěrů dle § 1802 OZ
Úrok z prodlení	Sazba ČNB + 8 % (nyní 11,5 %)	Při nevrácení jistoty včas po skončení nájmu

- ☐ Správný postup: Při převzetí bytu vše pečlivě zadokumentovat. Při skončení nájmu přesně sepsat dluhy a škody, tyto položky vyčíslit a zbytek jistoty vrátit bez zbytečného odkladu spolu s řádným vyúčtováním započtení.

Možnost snížení úrokové sazby? Z čeho vycházíme?

Občanský zákoník VI. Závazkové právo. Zvláštní část (§ 2055–3014), 1. vydání, 2014, s. 389 - 390: M. Hulmák, E. Kabelková

- **Jistota se stává majetkem pronajímatele** a pronajímatel je oprávněn s ní jakkoli nakládat.
- Pokud má pronajímatel volné oprávnění s jistotou nakládat, měl by platit za toto oprávnění stejně jako při poskytnutí úvěru.
- Jestliže **dojde k omezení možnosti dispozic s jistotou** - možnost uložení na zvláštním účtu, je možné si ujednat i úroky nižší. V takovém případě nepůjde o odchýlení v neprospěch nájemce (§ 2235), když v souladu se smyslem daného ustanovení získá nájemce jinou odpovídající výhodu.

Jak by mohlo vypadat ujednání ve smlouvě?

1. Pronajímatel se zavazuje uložit přijatou jistotu bez zbytečného odkladu **na samostatný spořicí účet** vedený výlučně pro účely této jistoty, č. ú. _____, a to jako účet oddělený od ostatních prostředků Pronajímatele.
2. Po dobu trvání nájmu **není Pronajímatel oprávněn s jistotou volně nakládat**, zejména ji použít pro své podnikání, spotřebu, investice, započítat ji na jiné své pohledávky nebo ji převést třetí osobě; to neplatí v případech výslovně sjednaných v této smlouvě.
3. Jistota bude úročena podle skutečné úrokové sazby připisované peněžním ústavem na výše uvedeném účtu po dobu, po kterou na něm bude jistota uložena. Pronajímatel je povinen ponechat jistotu po dobu nájmu odděleně uloženou na samostatném účtu a není oprávněn s ní, s výjimkami podle této smlouvy, volně disponovat.

Čerpání jistoty v průběhu nájmu?

Pozor na § 2254 odst. 2 OZ "Při skončení nájmu pronajímatel vrátí jistotu nájemci; započte si přitom, co mu nájemce případně z nájmu dluží."

Ukončením nájmu vznikne teprve nájemci pohledávka na vrácení jistoty, která se stane splatnou. Teprve na splatnou pohledávku může pronajímatel započíst své pohledávky za nájemcem.

1. Pronajímatel je **oprávněn čerpat z této jistoty i v průběhu trvání nájmu**, ale pouze na úhradu výše uvedených pohledávek (tj. nájem, služby, a další dle smlouvy).
2. V případě, že se Nájemce ocitne v prodlení s úhradou nájemného, záloh na služby, anebo odmítne uhradit Pronajímatelem vyčíslenou škodu či jinou pohledávku, je Pronajímatel oprávněn uspokojit své nároky z uhrazené jistoty.
3. Pronajímatel je povinen takovou úhradu své pohledávky z jistoty písemně Nájemci sdělit (nejpozději však do 30 dnů od provedení čerpání), spolu s uvedením důvodů, na základě kterých závazek Nájemce vznikl, a spolu s výzvou k dorovnání jistoty do 30-ti dnů ode dne odeslání písemné výzvy.
4. Nájemce se zavazuje doplnit jistotu do původní výše ve stanovené lhůtě.
5. Nesplnění této povinnosti bude považováno **za hrubé porušení smlouvy** a může být důvodem k jejímu vypovězení.

Ponechání části jistoty po skončení nájmu?

ANO.

1. Při skončení nájmu, protokolárním předání a převzetí Předmětu nájmu v řádném stavu a provedení **dílčího** vyúčtování zaplacených záloh dle skutečné výše cen služeb od jejich dodavatelů, **vrátí** Pronajímatel Nájemci **polovinu složené peněžité jistoty**, sníženou o případné náklady na opravy, vymalování, náhradu zničených či poškozených věcí, vybavení apod.
2. **Druhou polovinu jistoty je Pronajímatel oprávněn zadržet až do provedení řádného vyúčtování** všech služeb souvisejících s užíváním Předmětu nájmu, které se provádí po skončení nájmu dle podkladů jednotlivých dodavatelů. V případě, že z vyúčtování služeb vyplyne povinnost Nájemce uhradit nedoplatky, bude částka odpovídající těmto nedoplatkům započtena na zadrženou část jistoty. Zbylá část jistoty bude Pronajímatelem Nájemci vrácena bez zbytečného odkladu po provedení vyúčtování. V případě, že Pronajímateli vzniknou vůči Nájemci pohledávky přesahující ponechanou část jistoty, je Nájemce povinen je uhradit.

KAPITOLA 7

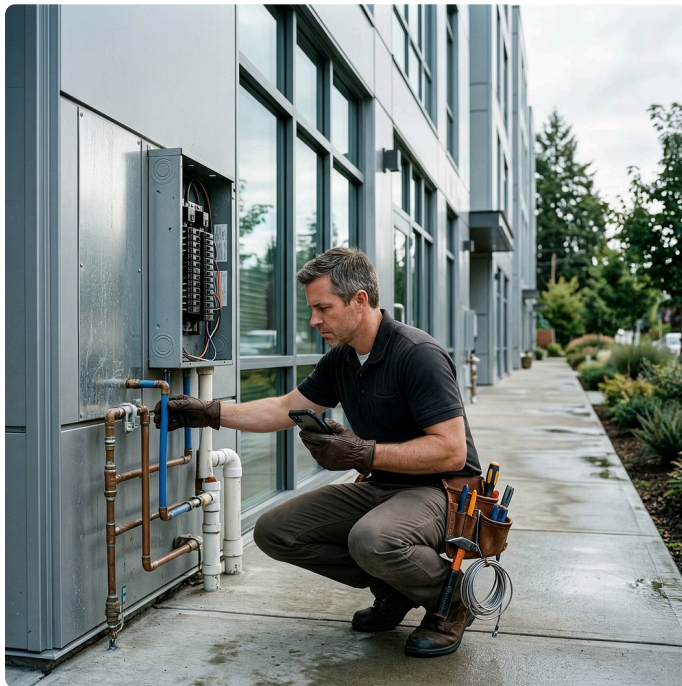
Náklady na drobné opravy a běžnou údržbu

Kdo co hradí, nové limity od 1. ledna 2026 a rizika pro pronajímatele



Základní pravidlo rozdělení odpovědnosti za opravy

Zákon jasně rozděluje odpovědnost za opravy mezi pronajímatele a nájemce.



Pronajímatel

Udržuje byt a dům ve stavu způsobilém k užívání – zajišťuje funkčnost a bezpečnost nemovitosti.



Nájemce

Provádí a hradí běžnou údržbu a drobné opravy související s každodenním užíváním bytu.

Nařízení vlády č. 308/2015 – § 2 – Běžná údržba hrazená nájemcem

Nájemce hradí tyto kategorie běžné údržby vždy:



Úklid a čištění bytu

Pravidelný úklid, čištění zařízení a vybavení při běžném užívání.



Údržba vodoinstalace

Vodovodní výtoky, zápachové uzávěrky, mísící baterie, sprchy, umyvadla, vany, dřezy, splachovače.



Malování a opravy povrchů

Malování, opravy omítek, tapetování, čištění podlah, podlahových krytin a obkladů stěn.



Údržba a kontrola - Kuchyňské spotřebiče a nábytek

Sporáky, pečicí trouby, vařiče, odsavače par, digestoře, kuchyňské linky, vestavěné skříně.



Nařízení vlády č. 308/2015 – § 4 – Drobné opravy dle věcného vymezení - hradí nájemce



Vodovodní výtoky a baterie

výtoky, zápachové uzávěrky, mísící baterie, sprchy, ohřivače vody, bidety, umyvadla, vany, dřezy, splachovače



Elektrické spotřebiče a instalace

vypínače, zásuvky, zvonky, kuchyňské sporáky, pečicí trouby, vařiče, infrazářiče, odsavače par, digestoře



Dveře, okna a podlahy

zámký, kování, kliky, těsnění, okenní uzávěry, podlahové krytiny, obklady stěn



Nábytek a vybavení bytu

kuchyňské linky, vestavěné a přistavěné skříně, pravidelné čištění a prohlídky zařízení



Nařízení vlády č. 308/2015 – § 5 – Drobné opravy další - hradí nájemce do 1.500,- Kč



Podle výše nákladů se za drobné opravy považují další opravy bytu a jeho vybavení a výměny jednotlivých předmětů nebo jejich součástí, které nejsou uvedeny v § 4, jestliže náklad na jednu opravu nepřesáhne částku 1 500 Kč.



Provádí-li se na téže věci několik oprav, které spolu souvisejí a časově na sebe navazují, je rozhodující součet nákladů na související opravy.



Nařízení vlády č. 308/2015 – § 6 – Roční limit



Přesáhne-li součet nákladů za drobné opravy uvedené v § 4 a 5 v kalendářním roce částku rovnající se 150 Kč/m² podlahové plochy bytu, další opravy v daném kalendářním roce se nepovažují za drobné opravy.



Nad limit hradí pronajímatel.



Náklady na dopravu hradí nájemce.

Praktický příklad: Tichá prolongace a její důsledky

Situace

Pronajímatel uzavřel nájemní smlouvu na 2 roky. Smlouva skončila 31. 3. 2025.

Pronajímatel ústně sdělil nájemci, že smlouvu neprodlouží, ale nájemce v bytě zůstal a dál platil nájemné.

Pronajímatel nezaslal písemnou výzvu k vyklizení.

Právní důsledek

Po uplynutí tří měsíců (tj. od 1. 7. 2025) se nájem ze zákona obnovil na další 2 roky – do 31. 3. 2027. Pronajímatel nemůže nájemce vystěhovat bez zákonného výpovědního důvodu. Plánovaný prodej nemovitosti je komplikován existencí nájmu.

Jak se tomu vyhnout

Zaslat písemnou výzvu k vyklizení nejpozději do 30. 6. 2025 (prokazatelně doručenou). Ve smlouvě výslovně sjednat, že po uplynutí doby se nájem neobnovuje. Mít v evidenci datum skončení každého nájmu.

Povinnosti pronajímatele

Stavební stav bytu, funkčnost bytu k bydlení, větší vady, výměna oken, oprava stoupaček, výměna kotle, opravy rozvodů, radiátorů, hlavních uzávěrů a vady, které brání řádnému bydlení.

Pronajímatel musí vady odstranit v přiměřené době po jejich oznámení.



Nové finanční limity drobných oprav od 1. ledna 2026

Vláda schválila novelu (nařízení č. 493/2025 Sb.), která od roku 2026 zvyšuje finanční limity pro definici drobných oprav. Pro pronajímatele je klíčové tyto limity znát, aby mohl po nájemci oprávněně vyžadovat úhradu nebo opravu.

1 500 Kč

Limit na opravu

Za drobnou opravu se považuje taková, jejíž náklady nepřesáhnou 1 500 Kč (do konce roku 2025 je to 1 000 Kč). Pokud se na jedné věci provádí více souvisejících oprav, rozhodující je jejich součet.

150 Kč

Roční limit / m²

Celkový součet nákladů na drobné opravy v jednom kalendářním roce nesmí přesáhnout 150 Kč na m² podlahové plochy bytu (do konce roku 2025 je to 100 Kč/m²). Nad tento limit hradí opravy pronajímatel.

Nově

Náklady na dopravu

Náklady na dopravu nově hradí nájemce vždy samostatně a nezapočítávají se do limitů 1 500 Kč ani 150 Kč/m².



Největší riziko pronajímatele v oblasti oprav

Nereagování na oznámenou vadu

Nájemce je povinen vady oznámit, ale pronajímatel je musí v přiměřené době odstranit. Pokud to neudělá bez zbytečného odkladu a řádně, může nájemce vadu odstranit sám a žádat náhradu nákladů nebo **slevu z nájemného**. V závažných případech může nájemce i **vypovědět nájem bez výpovědní doby**.

- ❏ Praktická věta pro školení: Koncové spotřebiče, drobné prvky a běžná údržba jdou typicky za nájemcem. Stavební stav, funkčnost bytu k bydlení a větší vady jdou za pronajímatelem. U každého sporu je potřeba rozlišit, zda jde o běžné opotřebení, drobnou opravu, nebo vadu bytu jako takového.

Příklady větších oprav:

- V nočních hodinách praskne vodovodní stoupačka, nájemce je povinen ihned zastavit přívod vody, případně přivolat havarijní službu. Pokud tak neučiní, odpovídá za škodu tím způsobenou. Úhradu nákladů, které sám účelně vynaložil – například na provedení havarijní opravy – může nájemce požadovat po pronajímateli.
- Nájemce je povinen upozornit pronajímatele například na potřebu opravy střechy domu, pokud při deštích dochází k mírným průsakům do interiéru bytu.
- **Opravy hlavních konstrukcí a rozvodů:** Opravy střechy, nosných zdí, oken a dveří (nikoliv klik, ale např. výměna celého okna), vnitřních rozvodů vody, plynu, kanalizace, elektroinstalace (až k jističi v bytě) - hradí pronajímatel.
- **Větší opravy zařízení:** Opravy vestavěných skříní, vany, sprchového koutu, umyvadla, dřezu, nebo kuchyňské linky, pokud nebyly poškozeny zanedbanou údržbou nájemce - hradí pronajímatel.



KAPITOLA 8

Rozkaz k vyklizení od 1. 1. 2026

Nová cesta k rychlému uvolnění bytu
– podmínky, slabá místa a procesní rizika

Co je rozkaz k vyklizení a jak funguje?

Od 1. ledna 2026 je v občanském soudním řádu nový institut **rozkazu k vyklizení** (§ 174b a násl. OSŘ). Soud ho může vydat bez slyšení žalovaného, pokud jsou splněny zákonné podmínky. Tento nástroj má pronajímatelům umožnit získat exekuční titul k vystěhování nájemce v řádu **týdnů místo dosavadních let**.

01

Prokázání vlastnického práva

Žalobce (pronajímatel) prokáže své vlastnické právo k bytu nebo domu.

03

Doložení neoprávněného užívání

Žalobce doloží, že nájemce byt nadále neoprávněně užívá i po zániku nájemního práva.

02

Doložení skončení nájmu

Žalobce doloží, že mezi ním a žalovaným existoval nájemní vztah, který prokazatelně zanikl – uplynutím doby, písemnou dohodou nebo platnou výpovědí.

04

Klíčová podmínka: předžalobní výzva

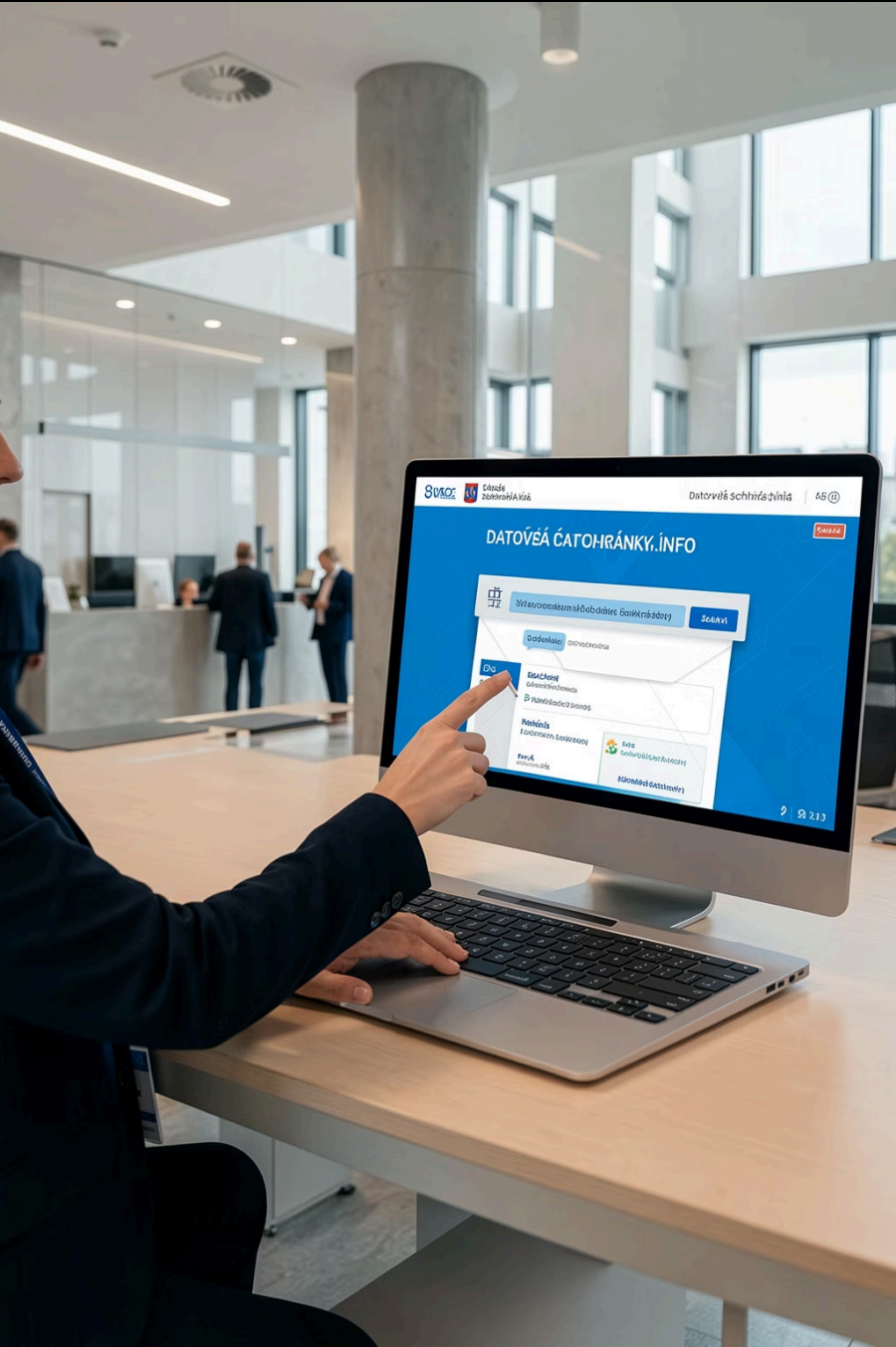
Pronajímatel zaslal nájemci písemnou předžalobní výzvu k vyklizení **nejméně 14 dní před podáním žaloby**. Bez tohoto dokladu rozkaz nelze vydat – na tomto procesním detailu může rychlé řízení spadnout.

Slabá místa rozkazu k vyklizení – rizika pro pronajímatele

Rozkaz k vyklizení není všelékem a má svá procesní omezení. Pronajímatel musí počítat s tím, že v řadě situací rozkaz nebude možné vydat nebo bude zrušen.

Scénář	Následek
Nájemce nepodá odpor	Rozkaz nabývá právní moci a je exekučním titulem
Nájemce podá odpor (do 15 dnů)	Rozkaz se ruší, věc jde do standardního řízení
Rozkaz se nepodaří doručit	Rozkaz se ruší, věc jde do standardního řízení
Probíhá spor o platnost výpovědi	Rozkaz nelze vydat do skončení tohoto sporu

- ❏ Nejdůležitějším faktorem je doručení. Rozkaz musí být doručen žalovanému do vlastních rukou – náhradní doručení (fikce doručení vhozením do schránky) je vyloučeno. Rozkaz k vyklizení je určen především pro skutkově jasné situace, jako je skončení nájmu na dobu určitou.



KAPITOLA 9

Doručování: datové schránky a cizinci

Strategie pro rok 2026 – jak zajistit prokazatelné doručování a minimalizovat procesní rizika

Datové schránky v nájemním právu od roku 2026

Od roku 2026 hrají datové schránky v nájemním právu zcela novou roli.

📄 **NOVELA OZ od 1. 1. 2026 – § 2239 odst. 2**

Občanský zákoník výslovně říká, že ujednání o doručování písemností prostřednictvím datových schránek se nepovažuje za zjevně nepřiměřené.

Sjednání datové schránky jako smluvního komunikačního kanálu je nejen legitimní – v praxi je to jeden z nejúčinnějších nástrojů ochrany pronajímatele.

Datové schránky v nájemním právu od roku 2026



Fikce doručení po 10 dnech

U doručování do datové schránky nastává fikce doručení.

To je zásadní výhoda oproti papírové poště, kde se nájemce **může doručení vyhýbat záměrným nepřebíráním zásilek.**



Adresa bytu jako doručovací adresa

Od 1. 1. 2026 platí zvláštní pravidlo: za adresu pro doručování nájemce jako žalovaného nebo žalobce se považuje adresa bytu nebo domu, kterého se spor týká.

- Pronajímatelům to zlepšuje procesní pozici.



Předžalobní výzva prokazatelně

Předžalobní výzvu k vyklizení zasílejte **vždy doporučeně s dodejkou** nebo **datovou schránkou**, aby byl soudu předložen nezpochybnitelný důkaz o odeslání a doručení nejméně 14 dní předem.

Doručování cizincům – specifická rizika

U cizinců jsou rizika při vyklizení bytu násobena obtížnou dohledatelností a doručováním písemností. Pokud cizinec opustí ČR a neexistuje adresa pro doručování, stává se získání rozkazu k vyklizení téměř nemožným kvůli zákazu náhradního doručení.

Datová schránka cizince

Pokud má cizinec datovou schránku fyzické osoby, může být doručování jednodušší. U nepodnikajících cizinců je ale v praxi jejich využití spíše výjimečné. Ministerstvo vnitra uvádí, že pokud chce cizinec doručovat do datové schránky, musí si ji zřídit.

Smluvní prevence při pronájmu cizincům

Doporučuje se mít u cizinců vždy: přesnou identifikaci, doručovací adresu v ČR, e-mail, telefon, **ideálně i druhou kontaktní adresu, ujednání o oznamování změn kontaktů, ujednání o doručování do datové schránky** (pokud ji nájemce má) a průběžně archivovat všechny výzvy a důkazy o jejich odeslání.

Doporučený obsah smlouvy s cizincem

01

Přesná identifikace nájemce

Číslo cestovního dokladu, číslo povolení k pobytu, státní příslušnost – vše ověřit při podpisu smlouvy.

03

Kontaktní údaje a jejich aktualizace

E-mail, telefon, ideálně druhá kontaktní adresa.
Povinnost nájemce oznamovat změny kontaktních údajů bez zbytečného odkladu.

02

Doručovací adresa v ČR

Výslovně sjednat doručovací adresu v České republice a zástupce pro doručování, který je oprávněn písemnosti za nájemce přijímat.

04

Datová schránka a archiv výzev

Ujednání o doručování do datové schránky, pokud ji nájemce má nebo si ji zřídí. Průběžně archivovat všechny výzvy a důkazy o jejich odeslání – to samo o sobě nenahradí soudní doručení, ale výrazně pomůže prokazovat řádné jednání pronajímatele.

Datové schránky na žádost

TYP SUBJEKTU

Fyzická osoba ²⁾

Podnikající fyzická osoba - na žádost ³⁾

Právnícká osoba - na žádost ⁴⁾

Schránka OVM zřízená na žádost

TYP DATOVÉ SCHRÁNKY V ISDS

FO (40)

PFO_REQ (50)

PO_REQ (22)

OVM_REQ (13)

1) Státní orgány (obce, úřady, školy...), územní samosprávné celky, státní fondy, zdravotní pojišťovny, Český rozhlas, Česká televize, samosprávné komory zřízených zákonem.

2) Datovou schránku fyzické osoby lze na žádost zřídit jak českým občanům, tak i cizincům.

3) Datovou schránku podnikající fyzické osoby lze na žádost zřídit jak subjektům registrovaným v ČR (nezapsaným v ROS), tak i zahraničním podnikajícím fyzickým osobám.

4) Právnícké osoby nezapsané v registru osob.

 info.mojedatovaschranka.cz



Typy datových schránek

Datové schránky se liší podle typu subjektu, pro který má být zřízena. Typ subjektu určuje, zda se jedná o datovou schránku zřizovanou

Exekuční vyklizení nájemce

10 nejčastějších otázek k
provedení exekuce vyklizením



1 Kdy se přistupuje k exekuci vyklizením?

Pokud nájemce nerespektuje povinnost opustit nemovitost, majitel podá k soudu žalobu na vyklizení. Soud nájemci uloží povinnost vyklidit nemovitost ve stanovené lhůtě.

Exekutor nejprve zašle nájemci výzvu k dobrovolnému splnění povinnosti, ve které stanoví lhůtu 30 dnů k vyklizení nemovité věci. Poté, co se nájemce ve stanovené lhůtě nevystěhuje, exekutor stanoví termín vyklizení, a to nejméně 15 dní před samotným vyklízením.

2 Kdy nelze přistoupit k exekuci vyklizením?

Pokud by vyklizení mohlo vážně ohrozit zdravotní stav nájemce upoután na lůžko nemocí, ženy v šestinedělí nebo ve vyšším stádiu těhotenství.

Exekutor výkon přeruší a v případě pochybností si vyžádá vyjádření odborného lékaře.

3 Na koho se mám obrátit pro výkon exekuce? Kdo ji může vykonat?

Máte dvě možnosti. První je soudní výkon exekuce, kdy je třeba obrátit se na soud. Druhou je výkon soudním exekutorem, kdy je třeba podat exekutorovi exekuční návrh; exekutor poté bude soudem pověřen k vedení exekuce.

4 Mohu si zvolit exekutora podle svého výběru?

Exekutora si můžete vybrat zcela podle svého uvážení, například zde: www.ekcr.cz/vyhledat-exekutora.

5 Kdy nejdříve lze podat návrh na exekuci?

Návrh lze podat v okamžiku, kdy je rozsudek pravomocný a vykonatelný, tj. musí uplynout lhůta k vyklizení nemovitosti.

Lhůta uplyne vždy koncem posledního dne, tj. poslední den lhůty návrh podat nelze, je to možné až následující den, nebo nejbližší nadcházející pracovní den.

Příklad: Pokud konec lhůty připadá na sobotu 17., posouvá se konec lhůty na konec pondělí 19. a návrh lze tedy podat nejdříve 20. den v měsíci.

6 Jak exekutor určí, co má vyklidit?

Svoje věci identifikuje sám majitel nemovitosti.

Exekutor postupuje podle jeho pokynů a oddělí majetek pronajímatele od majetku nájemce.

7 Co se stane s majetkem nájemce nalezeným v bytě/domě, který si nájemce nepřevzme?

Pokud nájemce není přítomen nebo odmítne převzít věci, které jsou **zjevně bezcenné**, nařídí exekutor jejich zničení. Nájemce musí být o tomto úmyslu vyrozuměn **nejméně 5 dní předem**.

Veškeré ostatní věci nájemce se uloží do **úschovy na náklady nájemce**. Exekutor informuje o tom, komu a kde byly věci předány do úschovy

8 Kdy lze přivolat k exekuci vyklizením Policii ČR?

Pokud lze předpokládat, že nájemce nebo další osoby budou vyklizení narušovat nebo se snažit ho znemožnit, může exekutor předem zajistit součinnost **Policie ČR** nebo zámečníka.



Na kolik vyjde práce exekutora a kdo ji platí?

10 000 Kč

Odměna exekutora

Za každou vyklizovanou nemovitost náleží exekutorovi základní odměna 10 000 Kč bez ohledu na velikost nebo hodnotu nemovitosti.

3 500 Kč

Paušální výdaje

Náhrada paušálně určených výdajů pokrývá soudní poplatky, náklady na získání dat, znalecké posudky, překlady a opisy. Pokud reálné náklady překročí 3 500 Kč, má exekutor nárok na plnou náhradu.

3 000 Kč

Soudní poplatek

Soudní poplatek za návrh na nařízení výkonu rozhodnutí vyklizením činí 3 000 Kč. Hradí se při podání návrhu k soudu.

500 Kč

Ztráta času – max.

Náhrada za ztrátu času činí 50 Kč za každou započatou čtvrt hodinu cestou na místo výkonu mimo úřad exekutora. Maximum je 500 Kč za jednu cestu tam a zpět.



Může exekutor požadovat zálohu?

Vyklizení je poměrně nákladný způsob exekuce, a proto může exekutor nejprve požadovat složení zálohy. Případná záloha je požadována po majiteli nemovitosti.

SHRNUTÍ

Tři hlavní „red flags“ pro makléře

Klíčová varování, která by měl každý realitní makléř znát a předat svým klientům



Red Flag č. 1: „Co si napíšeme, to platí“

U nájmu bytu **nefunguje logika „co si napíšeme, to platí“**. Ujednání zkracující práva nájemce nebo ukládající mu zjevně nepřiměřené povinnosti se nepoužijí – soud k nim nepřihlédne, i kdyby byly ve smlouvě výslovně napsány.

Zákaz zvířat

Blanketní zákaz chovu zvířat je neplatný. Nájemce ho nemusí respektovat a pronajímatel se na něj u soudu neúspěšně odvolá.

Zákaz trvalého pobytu

Smluvní zákaz trvalého pobytu nájemci reálně nebrání pobyt nahlásit, pokud splní zákonné podmínky.

Přenesení všech oprav na nájemce

Rozšíření povinnosti nájemce hradit opravy nad zákonný rámec naráží na ochranu nájemce a je nevymahatelné.

Přehnané sankce

Smluvní pokuty a sankce, které by v souhrnu s jistotou překročily trojnásobek měsíčního nájemného, jsou v rozsahu přesahu nevymahatelné.

Red Flag č. 2: Procesní chyby pronajímatele

Největší chyby pronajímatele bývají **procesní, ne obsahové.**

Špatně formulovaná výpověď

Výpověď bez poučení nájemce o právu vznést námitky a navrhnout soudní přezkum je absolutně neplatná – soud k ní přihlíží z úřední povinnosti.

Chybějící předchozí výzva

Před výpovědí bez výpovědní doby musí pronajímatel nájemce písemně vyzvat k odstranění závadného stavu. Bez výzvy výpověď neobstojí.

Pasivita po skončení nájmu na dobu určitou

Nezaslání písemné výzvy k vyklizení do tří měsíců od skončení nájmu vede k nechtěnému prodloužení smlouvy na další až dva roky.

Chybějící důkaz o doručení

Ústní výzva, e-mail nebo SMS bez dokladu o doručení nestačí. Pronajímatel musí být schopen prokázat, že výzva byla nájemci doručena.

Nevrácená kauce s úroky a pozdní vyúčtování

Vrácení „holé“ kauce bez úroků nebo pozdní vyúčtování služeb zakládá nárok nájemce na doplatek a pokutu až 50 Kč za každý den prodlení.

Red Flag č. 3: Dobrá smlouva ≠ vymahatelná pozice

Makléř by měl klientovi vysvětlit rozdíl mezi **dobrou smlouvou a vymahatelnou pozicí v budoucím sporu**. Dobrá nájemní smlouva není jen seznam zákazů, ale hlavně dokument, který usnadní dokazování.



Jasně nájemné a služby

Přesné vymezení výše nájemného, záloh na služby a způsobu jejich vyúčtování eliminuje nejčastější zdroj sporů.



Jasně zvýšení nájemného

Platná inflační doložka s odkazem na konkrétní index ČSÚ, datem navýšení a způsobem výpočtu – nebo výslovné vyloučení zákonného mechanismu.



Předávací protokol a fotodokumentace

Detailní dokumentace s fotografiemi je jedinou obranou proti sporům o stav bytu a podkladem pro srážky z kauce. Bez ní je pronajímatel v důkazní nouzi.



Doručování a výzvy

Jasná pravidla pro doručování, ujednání o datové schránce a archiv všech výzev s důkazem o doručení – to je základ procesní ochrany pronajímatele.

Komplexní přehled rizik: Pronajímatel vs. Makléř



Rizika pronajímatele

1. Tichá prolongace nájmu ●
2. Neplatná výpověď (bez poučení)
3. Chybějící předchozí výzva ●
4. Nevrácená kauce s úroky ●
5. Pozdní vyúčtování služeb ●
6. Svépomoc při vyklizení ●



Rizika makléře

1. Příslib nevymahatelných zákazů
2. Špatná inflační doložka
3. Opomenutí předávacího protokolu
4. Neznáme limity oprav 2026
5. Chybějící doložení předžalobní výzvy

Nejčastější chyby v nájemních smlouvách



Neurčitá inflační doložka

Obecná formulace „zvýšení o inflaci“ bez odkazu na konkrétní index ČSÚ, bez data navýšení a bez způsobu výpočtu – doložka je neplatná a pronajímatel se vrací k zákonnému limitu 20 % za 3 roky.



Blanketní zákazy bez právní opory

Zákaz zvířat, zákaz trvalého pobytu, přenesení všech oprav na nájemce – nevymahatelné klauzule, které vyvolávají falešný pocit bezpečí a při sporu neobstojí.



Chybějící ujednání o úroku z jistoty

Bez smluvního ujednání o výši úroku hrozí pronajímateli povinnost platit úroky ve výši bankovních úvěrů – potenciálně desítky tisíc korun za několik let nájmu.



Absence pravidel pro doručování

Smlouva bez ujednání o datové schránce a doručovací adrese komplikuje budoucí procesní kroky, zejména u cizinců nebo nájemců, kteří záměrně nepřebírají poštu.

Nejčastější otázky z praxe

Mohu jako pronajímatel zakázat kouření v bytě?

Ano, zákaz kouření v bytě je smluvně vymahatelný, protože kouření může způsobit škody na majetku a obtíže ostatním obyvatelům domu.

Co když nájemce odmítne podepsat předávací protokol?

Pronajímatel by měl stav bytu zdokumentovat fotografiemi a písemně zaznamenat odmítnutí nájemce protokol podepsat. Ideálně za přítomnosti svědka.

Mohu zvýšit nájemné o inflaci zpětně za více let?

Ne. Zpětné zvyšování nájemného o inflaci za několik let najednou není možné, pokud to nebylo ve smlouvě výslovně ujednáno.

Musím vrátit kauci, i když nájemce dluží nájemné?

Ne – pronajímatel si může z kauce jednostranně započíst doložené dluhy nájemce. Musí však být schopen dluh prokázat.

Desatero správného pronajímatele v roce 2026

01

Hlídat konec nájmu na dobu určitou

Písemná výzva k vyklizení musí být nájemci doručena nejpozději do tří měsíců od skončení nájmu – jinak tichá prolongace na další 2 roky.

02

Sjednat úrok z jistoty ve smlouvě

Předejít požadavkům na úrok ve výši bankovních úvěrů (až 11 %) tím, že ve smlouvě ujednáte rozumnou pevnou sazbu (např. 3 % p.a.).

03

Používat platnou inflační doložku

Správně formulovaná doložka s odkazem na konkrétní index ČSÚ chrání hodnotu nájemného efektivněji než jednostranné zvyšování o 20 % za 3 roky.

04

Nepodceňovat předávací protokoly

Detailní dokumentace s fotografiemi je jedinou obranou proti sporům o stav bytu a podkladem pro srážky z kauce.

05

Využívat rozkaz k vyklizení s rozvahou

Od 1. 1. 2026 využijte tento rychlý nástroj, ale zajistěte si důkazy o doručení 14denní předžalobní výzvy a komunikujte přes datové schránky.

Desatero správného pronajímatele – pokračování

01

Aktualizovat smluvní vzory na nové limity oprav

Od ledna 2026 platí nové limity: 1 500 Kč za opravu a 150 Kč/m² za rok.

02

Nahradiť blanketní zakazy smluvními pravidly

Místo neplatného zákazu zvířat sjednat povinnosti nájemce předcházet škodám, udržovat hygienu a nahradit zvýšené náklady.
Místo zákazu trvalého pobytu řešit počet osob a oznamovací povinnosti.

03

Sjednat doručování do datové schránky

V nájemní smlouvě sjednat povinnost doručování do datové schránky a trvat na tom, aby si ji nájemce zřídil před podpisem smlouvy – zejména u cizinců.

04

Nikdy nesahat ke svépomoci

Výměna zámků, vystěhování nájemce nebo odpojení služeb bez rozhodnutí soudu je nepřijatelná a může být kvalifikována jako trestný čin porušování domovní svobody.

05

Konzultovat smlouvu s advokátem

Dobrá nájemní smlouva není jen seznam zakazů, ale dokument, který usnadní dokazování v budoucím sporu. Investice do právní konzultace se vždy vyplatí.

Přehled legislativních změn od 1. 1. 2026

Oblast	Do 31. 12. 2025	Od 1. 1. 2026
Limit drobné opravy (jednotlivá)	1 000 Kč	1 500 Kč (nař. č. 493/2025 Sb.)
Roční limit oprav na m ²	100 Kč/m ²	150 Kč/m ²
Náklady na dopravu při opravě	Součást limitu	Hradí nájemce samostatně, mimo limity
Rozkaz k vyklizení	Neexistuje	Nový institut § 174b a násl. OSŘ
Adresa pro doručování v nájemních sporech	Obecná pravidla OSŘ	Adresa bytu/domu, jehož se spor týká
Datové schránky v nájemním právu	Obecná úprava	Výslovné zakotvení v OZ jako legitimní kanál

Klíčové závěry pro realitní makléře

Vzdělávejte klienty, ne jen podepisujte smlouvy

Aktualizujte smluvní vzory

Doporučujte právní konzultaci





Děkuji za pozornost

Mgr. Jiřina Šlesingerová | Advokátka | Hradec Králové