

Novelizované znění části OZ týkající se nájmu bytu po 1.4.2006

§ 685

- (1) Nájem bytu vzniká nájemní smlouvou, kterou pronajímatel přenechává nájemci za nájemné byt do užívání, a to na dobu určitou nebo bez určení doby užívání. Nájemní smlouvu lze sjednat také na dobu výkonu práce nájemce pro pronajímatele.
- (2) U družstevního bytu lze nájemní smlouvu mezi bytovým družstvem a členem bytového družstva uzavřít pouze za podmínek upravených ve stanovách bytového družstva.
- (3) Nájem bytu je chráněn; pronajímatel jej může vypovědět jen z důvodů stanovených v zákoně.
- (4) Zvláštní zákon stanoví, co se rozumí služebním bytem, bytem zvláštního určení a bytem v domě zvláštního určení a za jakých podmínek lze uzavřít nájemní smlouvu u služebního bytu, u bytu zvláštního určení a u bytu v domě zvláštního určení.

§ 686

- (1) Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho příslušenství, rozsah jejich užívání a způsob výpočtu nájemného a úhrady za plnění spojená s užíváním bytu nebo jejich výši. Nájemní smlouva musí mít písemnou formu.
- (2) Není-li doba nájmu dohodnuta, má se za to, že smlouva o nájmu byla uzavřena na dobu neurčitou.

§ 686a

- (1) Pronajímatel je oprávněn při sjednání nájemní smlouvy požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem. Pronajímatel uloží složené peněžní prostředky na svůj zvláštní účet, společný pro všechny nájemce, u peněžního ústavu.
- (2) Výše složených peněžních prostředků nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu.
- (3) Pronajímatel je oprávněn tyto prostředky použít k úhradě pohledávek na nájemném a k úhradě za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu nebo k úhradě jiných závazků nájemce v souvislosti s nájmem, přiznaných vykonatelným rozhodnutím soudu nebo vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaných. Uvedené pohledávky má pronajímatel právo započíst proti pohledávce na vrácení úhrady podle odstavce 1. Nájemce je povinen doplnit peněžní prostředky na účtu u peněžního ústavu na původní výši, pokud pronajímatel tyto peněžní prostředky oprávněně čerpal, a to do jednoho měsíce.
- (4) Po skončení nájmu je pronajímatel povinen vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci složené peněžní prostředky s příslušenstvím, pokud nebyly oprávněně čerpány podle odstavce 3, a to nejdéle do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal pronajímateli.
- (5) Na vyplacení peněžních prostředků ze zvláštního účtu má jinak právo strana, které svědčí rozhodnutí soudu nebo jiného veřejného úřadu se stejnými účinky.
- (6) Na nájem bytu nelze použít ustanovení o prodloužení nájmu (§ 676 odst. 2).

§ 687

(1) Pronajímatel je povinen předat nájemci byt ve stavu způsobilém k řádnému užívání a zajistit nájemci plný a nerušený výkon práv spojených s užíváním bytu.

(2) V nájemní smlouvě lze dohodnout, že pronajímatel předá nájemci byt ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání, pokud se nájemce s pronajímatelem dohodnul, že provede úpravy předávaného bytu. Současně se pronajímatel a nájemce dohodnou o vzájemném vymezení práv a povinností.

(3) Nestanoví-li nájemní smlouva jinak, drobné opravy v bytě související s jeho užíváním a náklady spojené s běžnou údržbou hradí nájemce. Pojem drobných oprav a nákladů spojených s běžnou údržbou bytu upravuje zvláštní právní předpis.

(4) Práva a povinnosti nájemce, který je členem bytového družstva, při opravách a údržbě družstevního bytu a hrazení nákladů s tím spojených, upravují stanovy družstva.

§ 688

Nájemce bytu a osoby, které žijí s nájemcem ve společné domácnosti, mají vedle práva užívat byt i právo užívat společné prostory a zařízení domu, jakož i požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

§ 689

(1) Nájemce a osoby, které žijí s nájemcem v bytě, jsou povinny řádně užívat byt, společné prostory a zařízení domu a řádně požívat plnění, jejichž poskytování je s užíváním bytu spojeno.

(2) Nájemce je povinen písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. V písemném oznámení nájemce uvede jména, příjmení, data narození a státní příslušnost těchto osob.

(3) Nesplní-li nájemce povinnost podle odstavce 2 ani do jednoho měsíce, považuje se to za hrubé porušení povinností podle § 711 odst. 2 písm. b).

§ 690

Nájemci jsou povinni při výkonu svých práv dbát, aby v domě bylo vytvořeno prostředí zajišťující ostatním nájemcům výkon jejich práv.

§ 691

Nesplní-li pronajímatel svoji povinnost odstranit závady bránící řádnému užívání bytu, nebo jimiž je výkon nájemcova práva ohrožen, má nájemce právo po předchozím upozornění pronajímatele závady odstranit v nezbytné míře a požadovat od něj náhradu účelně vynaložených nákladů. Právo na náhradu musí uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

§ 692

(1) Nájemce je povinen oznámit bez zbytečného odkladu pronajímateli potřebu těch oprav v bytě, které má nést pronajímatel, a umožnit jejich provedení; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

(2) Nepostará-li se nájemce o včasné provedení drobných oprav a běžnou údržbu bytu, má pronajímatel právo učinit tak po předchozím upozornění nájemce na svůj náklad sám a požadovat od něj náhradu.

(3) Nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením, pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.

§ 693

Nájemce je povinen odstranit závady a poškození, které způsobil v domě sám nebo ti, kdo s ním bydlí. Nestane-li se tak, má pronajímatel právo po předchozím upozornění nájemce závady a poškození odstranit a požadovat od nájemce náhradu.

§ 694

Nájemce nesmí provádět stavební úpravy ani jinou podstatnou změnu v bytě bez souhlasu pronajímatele, a to ani na svůj náklad.

V případě porušení této povinnosti je pronajímatel oprávněn požadovat, aby nájemce provedené úpravy a změny bez odkladu odstranil.

§ 695

Pronajímatel je oprávněn provádět stavební úpravy bytu a jiné podstatné změny v bytě pouze se souhlasem nájemce. Tento souhlas lze odepřít jen z vážných důvodů. Provádí-li pronajímatel takové úpravy na příkaz příslušného orgánu státní správy, je nájemce povinen jejich provedení umožnit; jinak odpovídá za škodu, která nesplněním této povinnosti vznikla.

§ 696

(1) Nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li tento zákon nebo zvláštní právní předpis jinak.

(2) Způsob výpočtu úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu a způsob jejich placení stanoví zvláštní právní předpis.

§ 697

Nezaplatí-li nájemce nájemné nebo úhradu za plnění, poskytovaná s užíváním bytu do pěti dnů po její splatnosti, je povinen zaplatit pronajímateli poplatek z prodlení.

§ 698

(1) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z nájemného, dokud pronajímatel přes jeho upozornění neodstraní v bytě nebo v domě závadu, která podstatně nebo po delší dobu zhoršuje jejich užívání. Právo na přiměřenou slevu z nájemného má nájemce i tehdy, jestliže nebyla poskytována plnění spojená s užíváním bytu, nebo byla poskytována vadně, a jestliže se v důsledku toho užívání bytu zhoršilo.

(2) Stejně právo má nájemce, jestliže stavebními úpravami v domě se podstatně nebo po delší dobu zhorší podmínky užívání bytu nebo domu.

(3) Nájemce má právo na přiměřenou slevu z úhrady za plnění, poskytovaná s užíváním bytu, pokud je pronajímatel řádně a včas neposkytuje.

§ 699

Právo na slevu z nájemného nebo z úhrady za plnění poskytovaná s užíváním bytu je třeba uplatnit u pronajímatele bez zbytečného odkladu. Právo zanikne, nebylo-li uplatněno do šesti měsíců od odstranění závad.

§ 700

- (1) Byt může být ve společném nájmu více osob. Společní nájemci mají stejná práva a povinnosti.
- (2) Společný nájem vzniká též dohodou mezi dosavadním nájemcem, další osobou a pronajímatelem.
- (3) U družstevního bytu může společný nájem vzniknout jen mezi manžely.

§ 701

- (1) Běžné věci, týkající se společného nájmu bytu, může vyřizovat každý ze společných nájemců. V ostatních věcech je třeba souhlasu všech; jinak je právní úkon neplatný.
- (2) Z právních úkonů týkajících se společného nájmu bytu jsou oprávněni a povinni všichni společní nájemci společně a nerozdílně.

§ 702

- (1) Dojde-li mezi společnými nájemci k neshodě o právech a povinnostech vyplývajících ze společného nájmu bytu, rozhodne na návrh některého z nich soud.
- (2) Soud může v případech zvláštního zřetele hodných na návrh společného nájemce zrušit právo společného nájmu bytu, vznikne-li jím nezaviněný stav, který brání společnému užívání bytu společnými nájemci. Zároveň určí, který ze společných nájemců nebo kteří z nich, budou byt dále užívat.

§ 703

- (1) Jestliže se za trvání manželství manželé nebo jeden z nich stanou nájemci bytu, vznikne společný nájem bytu manžely.
- (2) Vznikne-li jen jednomu z manželů za trvání manželství právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu, vznikne se společným nájmem bytu manžely i společné členství manželů v družstvu; z tohoto členství jsou oba manželé oprávněni a povinni společně a nerozdílně.
- (3) Ustanovení odstavců 1 a 2 neplatí, jestliže manželé spolu trvale nežijí.

§ 704

- (1) Stal-li se některý z manželů nájemcem bytu před uzavřením manželství, vznikne oběma manželům společný nájem bytu uzavřením manželství.
- (2) Totéž platí, vzniklo-li před uzavřením manželství některému z manželů právo na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu.

§ 705

- (1) Nedohodnou-li se rozvedení manželé o nájmu bytu, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce.

(2) Nabyli-li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyl práva na nájem bytu před uzavřením manželství. V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé, na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu.

(3) Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele.

§ 706

(1) Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt.

(2) Nájemci (společnými nájemci) se stávají také vnuci nájemce a ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Jde-li o vnuky nájemce, může soud z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Jde-li o osoby, které nájemce do bytu přijal až po sjednání nájemní smlouvy, vztahuje se na tyto osoby ustanovení věty první pouze tehdy, jestliže se na tom nájemce a pronajímatel písemně dohodli; to neplatí, jde-li o vnuky nájemce.

(3) Jestliže zemře nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

§ 707

(1) Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.

(2) Jde-li o byt družstevní, zanikne smrtí jednoho z manželů společný nájem bytu manžely. Bylo-li právo na družstevní byt nabyto za trvání manželství, zůstává členem družstva pozůstalý manžel a jemu náleží členský podíl; k tomu přihlédne soud v řízení o dědictví. Jestliže zemřel manžel, který nabyl právo na družstevní byt před uzavřením manželství, přechází jeho smrtí členství v družstvu a nájem družstevního bytu na toho dědice, jemuž připadl členský podíl. Jde-li o více předmětů nájmu, může členství zůstavitele přejít na více dědiců.

(3) Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

§ 708

Ustanovení § 706 odst. 1 a 2 a § 707 odst. 1 platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.

§ 709

Ustanovení § 703 až 708 neplatí pro byty služební, pro byty zvláštního určení a pro byty v domech zvláštního určení.

§ 710

- (1) Nájem bytu zanikne písemnou dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem nebo písemnou výpovědí.
- (2) V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit. Výpovědní lhůta nesmí být kratší než tři měsíce a musí skončit ke konci kalendářního měsíce. Výpovědní lhůta začne běžet prvním dnem měsíce následujícího po měsíci, v němž byla výpověď doručena druhému účastníkovi.
- (3) V případě, že nájem bytu byl sjednán na dobu určitou, skončí také uplynutím této doby.
- (4) Nájem bytu, který byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, skončí posledním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal bez vážného důvodu na své straně vykonávat práce pro pronajímatele.
- (5) Přestane-li nájemce bytu, jehož nájem byl sjednán na dobu výkonu práce pro pronajímatele, vykonávat z vážného důvodu na své straně tyto práce, změní se nájem tohoto bytu na nájem na dobu neurčitou, a to od prvního dne měsíce následujícího po měsíci, v němž nájemce přestal práce pro pronajímatele vykonávat.
- (6) Za vážný důvod na straně nájemce se považuje zejména splnění podmínek pro přiznání starobního nebo invalidního důchodu, skutečnost, že nájemce nemůže podle lékařského posudku vykonávat sjednanou práci a pronajímatel pro něj nemá jinou vhodnou práci, nebo skončení pracovního poměru výpovědí danou pronajímatelem z důvodu organizačních změn.

§ 711

- (1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze z důvodů uvedených v zákoně.
- (2) Pronajímatel může vypovědět nájem bez přivolení soudu:
 - a) jestliže nájemce nebo ti, kdo s ním bydlí, přes písemnou výstrahu hrubě porušují dobré mravy v domě;
 - b) jestliže nájemce hrubě porušuje své povinnosti vyplývající z nájmu bytu, zejména tím, že nezaplatil nájemné a úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu ve výši odpovídající trojnásobku měsíčního nájemného a úhrady za plnění poskytovanou s užíváním bytu nebo nedoplnil peněžní prostředky na účtu podle § 686a odst. 3;
 - c) má-li nájemce dva nebo více bytů, vyjma případů, že na něm nelze spravedlivě požadovat, aby užíval pouze jeden byt;
 - d) neužívá-li nájemce byt bez vážných důvodů nebo byt bez vážných důvodů užívá jen občas;
 - e) jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení a nájemce není zdravotně postižená osoba.
- (3) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi, výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2), poučení nájemce o možnosti podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a pokud nájemci podle tohoto zákona přísluší bytová náhrada, závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu.
- (4) Má-li nájemce právo na náhradní byt nebo na náhradní ubytování, je povinen byt vyklidit do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.
- (5) Nájemce není povinen byt vyklidit, pokud podá ve lhůtě šedesáti dnů ode dne doručení výpovědi žalobu na určení neplatnosti výpovědi a řízení není ukončeno pravomocným rozhodnutím soudu.

§ 711a

(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech:

- a) potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence;
- b) jestliže nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele a pronajímatel potřebuje služební byt pro jiného nájemce, který pro něho bude pracovat;
- c) je-li potřebné z důvodu veřejného zájmu s bytem nebo s domem naložit tak, že byt nelze užívat nebo vyžaduje-li byt nebo dům opravy, při jejichž provádění nelze byt nebo dům delší dobu užívat;
- d) jde-li o byt, který souvisí stavebně s prostory určenými k provozování obchodu nebo jiné podnikatelské činnosti a nájemce nebo vlastník těchto nebytových prostorů chce tento byt užívat.

(2) Písemná výpověď pronajímatele musí být doručena nájemci. V písemné výpovědi pronajímatele musí být uveden důvod výpovědi a výpovědní lhůta (§ 710 odst. 2).

(3) V případě výpovědi dané z důvodů uvedených v odstavci 1 písm. a), c) a d) je pronajímatel povinen uhradit nájemci nezbytné stěhovací náklady, pokud nedojde k jiné dohodě.

(4) Jde-li o byt zvláštního určení nebo o byt v domě zvláštního určení, lze vypovědět nájem podle odstavce 1 jen po předchozím souhlasu toho, kdo svým nákladem takový byt zřídil, podílel se na jeho zřízení, nebo jeho právního nástupce. Pokud byl byt zvláštního určení zřízen ze státních prostředků nebo stát na jeho zřízení přispěl, lze nájem vypovědět jen na základě předchozího rozhodnutí příslušného úřadu.

(5) Jestliže pronajímatel bez vážných důvodů nevyužil vyklizeného bytu k účelu, pro který vypověděl nájem bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnout, že pronajímatel je povinen dodatečně uhradit nájemci, který byt uvolnil, stěhovací náklady a další náklady spojené s potřebnou úpravou náhradního bytu. Soud může dále uložit pronajímateli, aby nájemci uhradil rozdíl ve výši nájemného z dosavadního bytu a z bytu náhradního, až za dobu pěti let, počínaje měsícem, v němž se nájemce přestěhoval do náhradního bytu, nejdéle však do doby, kdy nájemce ukončil nájem náhradního bytu. Právo nájemce na úhradu rozdílu v nájemném se v období pěti let nepromlčí. Jiné nároky nájemce tím nejsou dotčeny. Dále soud může na návrh toho, kdo poskytl bytovou náhradu, uložit pronajímateli, aby mu uhradil přiměřenou náhradu.

(6) Nájemce je povinen vyklidit byt do 15 dnů po zajištění odpovídajícího náhradního bytu nebo náhradního ubytování.

§ 712

(1) Bytovými náhradami jsou náhradní byt a náhradní ubytování.

(2) Náhradním bytem je byt, který podle velikosti a vybavení zajišťuje lidsky důstojné ubytování nájemce a členů jeho domácnosti. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. a), b), c) a d), má nájemce právo na náhradní byt, který je podle místních podmínek zásadně rovnocenný bytu, který má vyklidit (přiměřený náhradní byt). Soud může na návrh pronajímatele z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní byt o menší podlahové ploše než vyklizovaný byt. Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele z důvodů podle § 711a odst. 1 písm. b) a nájemce přestal vykonávat práci pro pronajímatele bez vážných důvodů, stačí při vyklizení

poskytnout přístřeší. Soud může na návrh pronajímatele rozhodnout, že z důvodů zvláštního zřetele hodných má nájemce právo na náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt, nebo právo na náhradní ubytování.

(3) V případech podle § 705 odst. 2 věty první postačí rozvedenému manželovi, který je povinen byt vyklidit, poskytnout náhradní ubytování; soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodne, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt. V případech podle § 705 odst. 1 a odst. 2 věta druhá má rozvedený manžel právo na náhradní byt; soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování.

(4) Náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce.

(5) Skončí-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší. Jde-li o rodinu s nezletilými dětmi a skončil-li nájemní poměr výpovědí pronajímatele podle § 711 odst. 1 písm. c) a d), může soud na návrh nájemce, jsou-li pro to důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že nájemce má právo na náhradní ubytování, popřípadě na náhradní byt; v těchto případech může být bytová náhrada poskytnuta i mimo obec, v níž je vyklizovaný byt. Přístřeším se rozumí provizorium do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor k uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby.

(6) Pokud má nájemce právo na bytovou náhradu, není tento nájemce povinen se z bytu vystěhovat a byt vyklidit, dokud pro něj není odpovídající bytová náhrada zajištěna; společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu.

§ 712a

V období mezi skončením nájemního poměru a posledním dnem lhůty k vyklizení bytu mají pronajímatel a osoba, jejíž nájemní poměr skončil, práva a povinnosti v rozsahu odpovídajícím ustanovením § 687 až 699 a přiměřeně § 700 až § 702 odst. 1.

§ 713

(1) Jestliže služební byt po smrti nájemce nebo po rozvodu jeho manželství užívají dále manžel, popřípadě osoby uvedené v § 706 odst. 1, nejsou povinny se z bytu vystěhovat, dokud jim není zajištěn přiměřený náhradní byt. To platí i v případě, jestliže nájemce služebního bytu opustí trvale společnou domácnost. V odůvodněných případech soud může rozhodnout, že stačí náhradní byt o menší podlahové ploše, nižší kvalitě a méně vybavený, popřípadě i byt mimo obec, než je vyklizovaný byt nebo náhradní ubytování.

(2) Ustanovení odstavce 1 se přiměřeně použije i na byty zvláštního určení a byty v domech zvláštního určení.

§ 714

Zánikem členství osoby v bytovém družstvu zanikne její nájem bytu. Osoba, jejíž nájem bytu zanikl, není povinna se z bytu vystěhovat, pokud jí není zajištěna bytová náhrada za podmínek uvedených v § 712 odst. 2 a 3, popřípadě poskytnuto přístřeší za podmínek uvedených v § 712 odst. 5. Vrácení členského podílu se může člen domáhat teprve po vystěhování z bytu, a to ve lhůtě dané stanovami družstva.

§ 715

Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu. Odepře-li pronajímatel bez závažných důvodů souhlas s výměnou bytu, může soud na návrh nájemce rozhodnutím nahradit projev vůle pronajímatele.

§ 716

(1) Právo na splnění dohody o výměně bytu musí být uplatněno u soudu do tří měsíců ode dne, kdy byl s dohodou vysloven souhlas; jinak právo zanikne.

(2) Nastanou-li dodatečně u některého z účastníků takové závažné okolnosti, že není možno splnění dohody na něm spravedlivě požadovat, může od dohody odstoupit; musí však tak učinit bez zbytečného odkladu. Povinnost k náhradě škody tím není dotčena.

§ 717

(1) V zařízeních určených k trvalému bydlení vzniká nájem obytné místnosti nájemní smlouvou uzavřenou mezi pronajímatelem a nájemcem.

(2) Jsou-li na užívání téže místnosti uzavřeny nájemní smlouvy s více nájemci, je každý z nich samostatným nájemcem, a to v rozsahu, který mu byl v dohodě vymezen.

§ 718

Je-li nájemce povinen se z obytné místnosti vystěhovat, stačí mu poskytnout náhradní ubytování, pokud nájemní smlouvou nebylo účastníky dohodnuto něco jiného. V případě, že nájem obytné místnosti skončil z důvodů, pro které lze vypovědět nájem bytu podle § 711 odst. 2 písm. a), b), c) a d), stačí při vyklizení poskytnout přístřeší.

§ 719

(1) Pronajatý byt nebo jeho část lze jinému přenechat do podnájmu na dobu určenou ve smlouvě o podnájmu nebo bez určení doby jen s písemným souhlasem pronajímatele. Není-li splněna tato podmínka, je smlouva neplatná. Porušení této povinnosti se považuje za porušení povinnosti nájemce podle § 711 odst. 2 písm. b). Smlouva o podnájmu musí mít písemnou formu. Nebylo-li dohodnuto jinak, platí, že podnájem lze vypovědět bez uvedení důvodů ve lhůtě podle § 710 odst. 2.

(2) Podnájem sjednaný bez určení doby skončí nejpozději se zánikem nájmu. Byl-li podnájem sjednán na určitou dobu, skončí také uplynutím této doby.

(3) Po skončení podnájmu nemá podnájemce právo na náhradní podnájem.

§ 720

Nájem a podnájem nebytových prostor je upraven zvláštním zákonem.