



Praha, 14. ledna 2026

Stanovisko k praxi na nájemním trhu

Toto stanovisko reaguje na existující praxi na trhu s nájemním bydlením, kdy právnické osoby (podnikatelé) nabízí vlastníkům bytů, že jejich byt pronajmou bezproblémovému nájemci, na účet jim bude chodit nájem a o nic dalšího se nebudou muset starat. Mezi právnickou osobou a vlastníkem bytu dojde k uzavření smlouvy (nazvané jako nájemní), v níž vlastník převádí na právnickou osobu právo byt užívat a zároveň jí umožňuje byt pronajmout dalším osobám. Právnická osoba pak byt pronajme koncovému nájemci (nazvanému jako podnájemník), který v bytě bydlí. Smlouva (nazvaná jako podnájemní) uzavřená mezi právnickou osobou a koncovým nájemcem přitom obsahuje velmi nevýhodné podmínky pro koncového nájemce, které nenaplňují standard ochrany nájemce dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „občanský zákoník“).

Je třeba zdůraznit, že dle § 555 občanského zákoníku je právní jednání (např. smlouvu) třeba posuzovat podle jeho obsahu. Pokud by mělo právní jednání pouze zastírat jiné právní jednání, je nutné jej posoudit podle jeho pravé povahy.

Smlouva mezi právnickou osobou a vlastníkem bytu je sice označena jako nájemní smlouva, ale právnická osoba v bytě nebydlí, byt je jí přenechán výlučně za účelem pronájmu dalším osobám. Pro právnickou osobu je pronájem bytu dalším osobám zdrojem příjmu, který je roven rozdílu mezi výší platby vlastníkovu bytu a tím, co jí platí koncový nájemce. Obsahem smlouvy je proto kromě práva přenechanou věc (byt) užívat i právo ji požívat, tedy využívat ji jako zdroj užítku, a to nikoli jen pro vlastní potřebu, ale i za účelem zisku. Vlastník bytu tedy neuzavírá s právnickou osobou smlouvu nájemní, ale smlouvu pachtovní (podle § 2332 a násl. občanského zákoníku).

Smlouvu mezi právnickou osobou a koncovým nájemcem je třeba posoudit jako smlouvu nájemní, a nikoli podnájemní. Právnická osoba přenechává věc (byt) do užívání další osobě v souladu s občanským zákoníkem. Tedy vzhledem k tomu, že koncový nájemce v bytě bydlí, tedy uspokojuje svou bytovou potřebu, je nutné na tento smluvní vztah aplikovat ustanovení o nájmu bytu dle § 2235 a násl. občanského zákoníku.

V popsaném případě uzavírané smlouvy svým názvem zastírají svou pravou povahu. Smlouva mezi vlastníkem bytu a právnickou osobou je smlouvou o pachtu bytu a řídí se ustanoveními § 2332 a násl. občanského zákoníku. Smlouva mezi právnickou osobou a koncovým nájemcem je smlouvou o nájmu bytu a řídí se ustanoveními § 2235 a násl. občanského zákoníku.

Mgr. Michal Franěk
vrchní ředitel sekce koordinace tvorby právních předpisů
Ministerstvo spravedlnosti

Ing. Vít Lesák
ředitel odboru bydlení
Ministerstvo pro místní rozvoj