

# AKTUÁLNÍ OTÁZKY NÁJMU OBECNÍHO BYTU – JUDIKATURA A LEGISLATIVNÍ NOVINKY



## PODROBNÁ ANOTACE KURZU

Školení splňuje podmínky průběžného vzdělávání dle zákona o úřednících ÚSC

## MÍSTO

Online školení (odkaz bude zaslán na e-mail uvedený v přihlášce)

## TERMÍN

8. října 2026                      9:00 – 15:30 (8 vyučovacích hodin)

## LEKTOR

JUDr. Jiřka Gregorová

## CENA

2.190, - Kč bez DPH (pro úředníky ÚSC osvobozeno od DPH, pro ostatní účastníky 2.650, - Kč vč. DPH)

## CÍLE KURZU

Úprava nájmu bytu doznala s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník („OZ“), řady změn. Je nutné, aby obec veškeré tyto změny z pozice pronajímatele reflektovala, a docházelo tak z její strany jak k řádnému vzniku a plnění povinností vyplývajících z jednotlivých nájemních smluv, tak také k jejich řádnému a platnému ukončení.

Vzhledem k dynamickému vývoji umělé inteligence budou účastníkům představeny také **možnosti využití AI při psaní nájemních smluv a souvisejících podání, analýze judikatury a překladech textů, a to včetně praktických ukázek.**

Část semináře bude věnovaná také **tvorbě zásad pro udělení obecního bytu a zákonnosti takových zásad.**

S ohledem na legislativní proces budou probrány klíčové body **návrhu zákona o podpoře bydlení (sněmovní tisk č. 729/0) dle aktuálního stavu, ve kterém se ke dni školení bude návrh**

**v legislativním procesu nacházet, neboť tento zákon plánuje zakotvit do českého právního řádu podstatných změn, např. rozkaz k vyklizení.**

Důraz bude při výkladu dále kladen zejména na tzv. **relativně kogentní ustanovení OZ, tedy ustanovení zákona, od nichž se pronajímatel ve smlouvě nemůže odchýlit (např. právo nájemce mít v bytě zvíře, práva spoluživících osob, možnost nájemce dát byt do podnájmu apod.), na podstatné náležitosti nájemní smlouvy a s tím související otázky týkající se posuzování platnosti výpovědi ze strany pronajímatele.**

V rámci skončení nájemního vztahu bude rozebrán **institut prolongace pojící se s nájemní smlouvou na dobu určitou a dále také podrobně jednotlivé výpovědi (bez výpovědní doby a s výpovědní dobou) a výpovědní důvody, a to především na pozadí aktuální judikatury.**

Pozornost bude zaměřena také na otázku **přechodu nájmu bytu, a to jak na osobu spoluživící, tak na dědice, a to v praktických souvislostech a v návaznosti na pozůstalostní řízení.**

Poslední část se bude **týkat vyklizovacího procesu, a to ve vazbě na aspekty nalézacího řízení i na následný výkon rozhodnutí.**

Závěr bude věnován konzultacím smluv účastníků a jejich problematickým aspektům, **možnost přinést anonymizované verze nájemních smluv či souvisejících dokumentů ke konzultaci s sebou.** Dotazy a podněty korigující oblasti, na něž by měl být kurz především zaměřen, lze posílat (max. 3 pracovní dny před konáním kurzu) na kontaktní e-mail [gregorova@kolumbuspm.cz](mailto:gregorova@kolumbuspm.cz).

## **OBSAH KURZU**

- 1) Možnosti využití umělé inteligence (AI) při psaní nájemních smluv a souvisejících podání, analýza judikatury
- 2) Zásady pro udělení obecního bytu a hodnocení zákonnosti jednotlivých kritérií
- 3) Sněmovní tisk č. 729/0 a aktuální legislativní proces, navrhované změny
- 4) Zvláštní ustanovení o nájmu bytu a nájmu domu
  - Zakázaná ujednání
  - Ochrana nájemce
  - Ustanovení, od nichž se pronajímatel nemůže platně odchýlit
  - Nájemné a možnosti jeho zvýšení
  - Služby spojené s užíváním bytu, řádné vyúčtování
  - Běžná údržba a drobné opravy
  - Jistota a smluvní pokuta
  - Problematika nájmu dalších osob a podnájmu
- 5) Ukončení nájmu bytu a nájmu domu
  - Nájem na dobu určitou a prolongace
  - Výpověď bez výpovědní doby, judikatura
  - Výpověď s výpovědní dobou, judikatura
  - Přechod nájmu bytu, pozůstalostní řízení
  - Vyklizovací proces- procesní aspekty nalézacího řízení
  - Vyklizovací proces – procesní aspekty vykonávacího řízení
- 6) Konzultace nájemních smluv účastníků a souvisejících dokumentů

## LEKTOR KURZU



### **JUDr. Jiřka Gregorová**

samostatná advokátka specializující se na soukromé právo, více než deset let praxe v oblasti vzdělávání úředníků, autorka řady odborných příspěvků a publikací, lektorka Justiční akademie a vyučující na Panevropské univerzitě