Z BLOGU IUSTORIA

Dvojí nájemné: kdo platí, když je v bytě už nový nájemce

> *Nájemce odevzdal klíče před koncem výpovědní doby, pronajímatel byt hned pronajal dál a nájemné za poslední měsíc si strhl z kauce. Co k tomu v dubnu 2026 řekl Ústavní soud.*

TÝM IUSTORIA

5. 11. 2026 · 8 min čtení

Nájemce dá výpověď, najde si nové bydlení a byt odevzdá o pár dní dřív, než výpovědní doba skončí. Pronajímatel nechce mít byt prázdný, a tak ho hned pronajme dalšímu nájemci. Při vracení kauce pak strhne nájemné za poslední měsíc: nájem přece ještě trval. Nový nájemce mu přitom za stejný měsíc už zaplatil.

Takové spory v kanceláři vídáme pravidelně a obě strany bývají přesvědčené, že mají pravdu. Ústavní soud letos v dubnu v nálezu ze dne 15. 4. 2026, sp. zn. II. ÚS 98/26, vysvětlil, jak je správně řešit. Soudy podle něj nesmějí dvojí nájemné odmítnout jen odkazem na dobré mravy. Nájemce se proti němu bránit může, ale musí sáhnout po konkrétním nástroji, který mu dává zákon.

Z nálezu plynou konkrétní kroky pro nájemce, který se stěhuje dřív, i pro pronajímatele, který chce byt pronajmout bez přestávky. Spor zároveň ukazuje, jakou váhu má při vracení kauce předávací protokol.

O co ve sporu šlo

Nájemní smlouva na byt byla uzavřena na dobu určitou od 1. 10. 2020 do 30. 9. 2021 a podle odvolacího soudu dovolovala nájem ukončit písemnou výpovědí. Nájemkyně 30. 4. 2021 poslala výpověď přes WhatsApp, ovšem jen jednomu ze dvou pronajímatelů, a týž den poštou oběma; dopis došel v květnu. Ve výpovědi uvedla, že po telefonické domluvě končí nájem k 31. 7. 2021. Byt předala 23. 7. 2021 s předávacím protokolem a poslední klíče vrátila 27. 7. 2021.

Pronajímatelé byt téměř obratem pronajali dalšímu nájemci, který jim zaplatil nájemné za srpen. Z jistoty 66 950 Kč pak nájemkyni vrátili jen 4 542,60 Kč. Zbytek si započetli: nedoplatek za služby (ten nájemkyně uznala), nájemné za srpen 29 500 Kč a 30 475 Kč za opravu kuchyňské linky. Nájemkyně se žalobou domáhala 58 511,80 Kč.

Soudy dospěly k tomu, že nájem v srpnu ještě trval, takže nájemné za srpen pronajímatelům formálně náleželo. Přesto jim ho nepřiznaly. Chtít nájemné od nájemkyně, která byt užívat nemohla, protože v něm bydlel nový nájemce a platil za něj, podle nich odporovalo dobrým mravům. Škrábanec na kuchyňské desce vyhodnotily jako běžné opotřebení. Pronajímatelé tak museli vrátit celou spornou částku s úrokem z prodlení. Nejvyšší soud jejich dovolání odmítl usnesením ze dne 4. 11. 2025, sp. zn. 26 Cdo 1800/2025.

Co řekl Ústavní soud

Ústavní soud dal pronajímatelům v jedné věci za pravdu: soudy podle něj rozhodly svévolně. Zásadu dobrých mravů a zákaz zneužití práva (§ 8 občanského zákoníku) použily jako „zkratku“ a vyhnuly se tím skutečnému posouzení věci (bod 3 a 30). Občanský zákoník přitom na tuto situaci výslovně pamatuje v § 2208 odst. 1.

Klíčové závěry nálezu jsou čtyři:

- **Dvojí nájem je platný.** Ústavní soud nezpochybnil východisko soudů, že dvojí nájem nemá vliv na platnost žádné z nájemních smluv (bod 2). Už v nálezu ze dne 13. 9. 2019, sp. zn. II. ÚS 4235/18, řekl, že druhou nájemní smlouvu nelze mít za neplatnou jen proto, že věc už byla pronajata (bod 42), a že pobírání dvojího nájemného není zákonem zakázáno (bod 39).

- **Dvojí nájemné samo o sobě není nemravné.** Dvojí nájem podle soudu „sám o sobě žádného z nájemců nezbavuje povinnosti platit nájemné, a tak ani práva pronajímatele na dvojí nájemné“ (bod 32).
- **Nájemce se brání podle § 2208.** Užívá-li byt jen jeden z nájemců a druhému je tím užívání znemožněno, „může se druhý nájemce dovolat prominutí nájemného (nebo může nájem vypovědět bez výpovědní doby)“ (bod 33).
- **Práva patří bdělým.** Ústavní soud výslovně připomněl zásadu, že „práva jsou připsána bdělým“ (bod 35). Prominutí nájemného tedy nenastane samo; nájemce o ně musí požádat.

Proč tedy pronajímatelé spor stejně prohráli? Nájemkyně v řízení tvrdila, že za srpen platit nemusí, protože byt užíval nový nájemce a platil za něj. Ústavní soud to vyložil tak, že „je jedinou rozumnou interpretací ve světle § 2208 občanského zákoníku, že nájemné chtěla prominout“ (bod 42). Soudy tak udělaly dvě chyby, výsledek ale obstál (bod 46). Ústavní soud proto porušení práva jen konstatoval a napadená rozhodnutí nezrušil, protože nové řízení by pronajímatelům nic nepřineslo (body 47 a 48).

Jednu věc soud výslovně neřešil: zda nájem v srpnu opravdu trval. Vycházel z toho, k čemu dospěly obecné soudy (bod 42).

Nájemce, který se stěhuje dřív: co z nálezu plyne

Odevzdáním klíčů nájem nekončí. Výpověď nájmu bytu vyžaduje písemnou formu a musí dojít druhé straně. Výpovědní doba běží od prvního dne měsíce, který následuje po dojití výpovědi (§ 2286 odst. 1 občanského zákoníku). U tříměsíční výpovědní doby to znamená: dojde-li výpověď 30. dubna, nájem skončí 31. července; dojde-li 2. května, skončí až 31. srpna. Den, kdy výpověď odešla, nerozhoduje. V popsaném sporu soudy vycházely z toho, že nájem trval i v srpnu, ačkoli zpráva přes WhatsApp přišla jednomu z pronajímatelů už 30. dubna. Výpověď proto podepište, pošlete ji všem pronajímatelům (třeba oběma manželům nebo všem spoluvlastníkům) a odešlete ji tak, aby došla s rezervou před koncem měsíce. Jak výpověď napsat a doručit, popisuje průvodce Výpověď z nájmu bytu. Nájem na dobu určitou smí nájemce vypovědět jen při podstatné změně okolností (§ 2287), ledaže smlouva výpověď dovoluje.

Chcete-li odejít dřív a neplatit, uzavřete dohodu. Telefonická domluva o konci nájmu, kterou nájemkyně zmínila ve výpovědi, se v tomto sporu neprosadila: soudy vycházely z toho, že nájem trval i v srpnu. Bezpečná cesta je písemná dohoda o skončení nájmu ke dni předání bytu, podepsaná nájemcem i pronajímatelem. Do téže listiny patří i to, jak se naloží s jistotou.

Pronajal-li pronajímatel byt dál, požádejte o prominutí nájemného. Nájemkyně v tomto případě uspěla jen díky tomu, že soud její obranu vyložil jako žádost o prominutí. Spoléhat na to nedoporučujeme. Napište pronajímateli, že od data, kdy byt užívá nový nájemce, uplatňujete prominutí nájemného podle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku, protože vám užívání znemožnil. Lhůta je šest měsíců ode dne, kdy jste překážku zjistili nebo mohli zjistit. Uplatníte-li právo později a pronajímatel to namítne, soud vám ho nepřizná (§ 2208 odst. 3). Zjistíte-li to ještě za trvání nájmu, můžete ve stejném dopise nájem také vypovědět bez výpovědní doby (§ 2208 odst. 1); nájem tím skončí a o další měsíce se už nevede spor. I pro výpověď platí šestiměsíční lhůta.

Konec nájmu neurčuje den předání klíčů ani den, kdy výpověď odešla, ale den, kdy výpověď došla druhé straně; je-li pronajímatelů víc, pošlete ji každému z nich. Výpověď, která dojde o den později, na přelomu měsíce prodlouží nájem o celý měsíc (§ 2286 odst. 1 občanského zákoníku).

Pronajímatel, který chce byt hned pronajmout dál

Ústavní soud pronajímatelům potvrdil, že druhá nájemní smlouva je platná, i když první nájem ještě trvá, a že chtít dvojí nájemné není samo o sobě nemravné. Platná smlouva ale neznamená, že pronajímatel nic neporušuje: prvnímu nájemci má po celou dobu nájmu zajistit nerušené užívání bytu (§ 2205 písm. c) občanského zákoníku). Proto si nájemné od obou nájemců zpravidla neudrží. Kdo prvnímu nájemci znemožní užívání bytu, musí počítat s tím, že se nájemce dovolá prominutí nájemného, a pak od něj za tuto dobu nedostane nic. Soud sice připustil, že si lze představit i případy, kdy dvojí nájemné obstojí (bod 34). U bytu, který může v jednu chvíli obývat jen jeden z nájemců, s tím ale počítat nedoporučujeme.

Druhé riziko je jistota. Při skončení nájmu ji pronajímatel vrátí a započte si jen to, co mu nájemce z nájmu dluží (§ 2254 odst. 2 občanského zákoníku). Strhne-li víc, dluží rozdíl s úrokem z prodlení a v případném sporu i náklady řízení. V popsané věci šlo o necelých 60 000 Kč, spor ale trval přes čtyři roky a prošel čtyřmi soudy.

Stěhujete se před koncem výpovědní doby? Podepište s pronajímatelem dohodu o skončení nájmu ke dni předání bytu a v téže listině se dohodněte i o vrácení jistoty.
Pronajal pronajímatel byt dál, zatímco nájem ještě běžel? Do šesti měsíců mu písemně oznamte, že uplatňujete prominutí nájemného podle § 2208 odst. 1 občanského zákoníku.
Jako pronajímatel nestrhávejte z jistoty nájemné za měsíc, kdy už v bytě bydlel a platil nový nájemce. Ukončete raději starý nájem dohodou dřív, než podepíšete novou smlouvu.

Škrábanec na kuchyňské desce: běžné opotřebení

Ani druhou částku, 30 475 Kč za kuchyňskou linku, pronajímatelé neuhájili. Znalec desku zkoumal až v prosinci 2023, víc než dva roky po předání bytu, a zjistil několik řezných vrypů hlubokých asi 1 mm. Desku nebylo možné opravit, jen vyměnit, používat se ale dala dál a výrobce s poškrábáním ve svých materiálech počítá. V předávacím protokolu byl zapsán jen jeden vryp a víc pronajímatelé neprokázali. Soudy proto uzavřely, že jde o běžné opotřebení, za které nájemce neodpovídá (§ 2293 odst. 1 občanského zákoníku).

Nejvyšší soud k tomu uvedl, že posoudit, co je ještě běžné opotřebení, je úvaha soudu podle okolností věci a dovolací soud ji zpochybní jen tehdy, je-li zjevně nepřiměřená (usnesení 26 Cdo 1800/2025, body 10 a 11). Ústavní soud stížnost v této části odmítl jako zjevně neopodstatněnou (bod 26). Obecné pravidlo „estetická vada je vždy opotřebení“ z toho neplyne. Plyne z toho, jak velkou váhu má předávací protokol. Co se do něj nezapíše, to se později prokazuje těžko. Jak protokol sepsat, popisuje průvodce Předávací protokol k bytu.

Přehled

Otázka	Odpověď	Ustanovení
Skončí nájem odevzdáním klíčů před koncem výpovědní doby?	Ne, nájem trvá do konce výpovědní doby, ledaže se strany dohodnou jinak.	§ 2286 odst. 1 občanského zákoníku
Je druhá nájemní smlouva k téže věci platná?	Ano, smlouva není neplatná jen proto, že věc už byla pronajata.	II. ÚS 4235/18, bod 42; II. ÚS 98/26, bod 2
Je dvojí nájemné samo o sobě v rozporu s dobrými mravy?	Ne, situaci řeší konkrétní ustanovení o nájmu.	§ 8 a § 2208 občanského zákoníku; II. ÚS 98/26, body 32 a 35
Co může nájemce, kterému pronajímatel znemožnil užívání bytu?	Žádat prominutí nájemného, nebo vypovědět nájem bez výpovědní doby.	§ 2208 odst. 1 občanského zákoníku
Do kdy se musí nájemce prominutí dovolat?	Do šesti měsíců od zjištění překážky; jinak soud na námitku pronajímatele nevyhoví.	§ 2208 odst. 3 občanského zákoníku
Co si pronajímatel smí započíst proti jistotě?	Jen to, co mu nájemce z nájmu skutečně dluží.	§ 2254 odst. 2 občanského zákoníku
Platí nájemce za běžné opotřebení bytu?	Ne, byt vrací ve stavu, v jakém ho převzal, nehledě na běžné opotřebení.	§ 2293 odst. 1 občanského zákoníku

Pronajímatel vám nevrátil kauci, nebo naopak řešíte, co s nájemcem, který odešel dřív? Pošlete nám nájemní smlouvu, výpověď, předávací protokol a korespondenci. Spočítáme, kdy nájem skončil, co si kdo smí započíst, a připravíme dopis druhé straně nebo žalobu. Nájem bytů řešíme v rámci nemovitostního práva. Napište nám.

Závěr

Na výsledku sporů o dvojí nájemné nález II. ÚS 98/26 mnoho nemění. Mění ale cestu k němu: soud nemá rozhodovat podle toho, co je „slušné“, ale podle § 2208 občanského zákoníku. Nájemce, který se stěhuje dřív, by proto neměl spoléhat na to, že dvojí nájemné soud odmítne sám. O prominutí musí včas a výslovně požádat.

Nejlevnější řešení je přitom stejné pro obě strany: krátká písemná dohoda o skončení nájmu ke dni, kdy se byt předává. Ušetří spor, který se jinak táhne roky kvůli jednomu měsíci nájemného.

Prameny

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, § 8, § 2205, § 2208, § 2254, § 2286, § 2287 a § 2293 (znění účinné od 1. 1. 2026).

- Nález Ústavního soudu ze dne 15. 4. 2026, sp. zn. II. ÚS 98/26.
- Nález Ústavního soudu ze dne 13. 9. 2019, sp. zn. II. ÚS 4235/18.
- Usnesení Nejvyššího soudu ze dne 4. 11. 2025, sp. zn. 26 Cdo 1800/2025.

Tento článek má informativní charakter a nepředstavuje právní poradenství. Vychází z právního stavu ke dni publikace; u konkrétního nájmu rozhoduje znění nájemní smlouvy, den doručení výpovědi a to, co si strany při předání bytu písemně potvrdily.

Dvojí nájemné: kdo platí, když je v bytě už nový nájemce

Tým IUSTORIA · Publikováno 5. 11. 2026

https://www.iustoria.cz/blog/dvoji-najemne-kdyz-je-v-byte-novy-najemce/

Text je dílem chráněným autorským právem. Sdílení celého dokumentu bez úprav je vítáno; přebírání částí do jiných textů jen s uvedením zdroje. © IUSTORIA, advokátní kancelář, s.r.o.