30. 4. 2015

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Je změna vlastníka bytu či domu důvodem, aby nájemce propadal panice?

Situace, kdy se nájemci změní vlastník bytu, který užívá k zajištění bytových potřeb, je relativně častá. Zároveň však přináší i celou řadu otázek, které nejednomu nájemci kradou klidný spánek. Je změna vlastníka důvodem, aby se začal obávat o svá práva? Změní se tím jen osoba, které hradí nájem, nebo je těch změn mnohem víc? Hrozí v důsledku toho nájemci okamžité ukončení nájemního vztahu? Na tyto a některé další otázky bych se rád pokusil stručně odpovědět v následujícím článku.

TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI
ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ

Úvodem je třeba zdůraznit, že pro posouzení všech právních vztahů týkajících se nájmů bytů je od 1. 1. 2014 stěžejní právní úprava obsažená v zákoně 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „NOZ“). NOZ ve svém přechodném ustanovení § 3074 odst. 1 totiž stanovil, že ode dne jeho účinnosti se nájmy (vyjma nájmu věcí movitých a pachtů) nadále řídí podle tohoto zákona. Pronájem bytů k zajištění bytových potřeb potom upravují primárně ustanovení § 2235 až 2301 NOZ, přičemž se nepřihlíží k ujednáním zkracujícím nájemcova práva v nich stanovená. Zákonná úprava nájmu bytů za účelem bydlení je tak ve vztahu k nájemcům velmi protektivní (zakázána jsou např. i ujednání ukládající nájemci povinnost zaplatit pronajímateli smluvní pokutu nebo ukládající nájemci povinnosti vhledem k okolnostem zjevně nepřiměřené – srov. § 2239 NOZ). Je-li k zajištění bytových potřeb nájemce pronajat dům, použijí se ustanovení o nájmu bytu přiměřeně (§ 2236 odst. 3 NOZ).

Otázkou změny vlastnického práva k pronajímané věci se zvláštní úprava nájmu bytů nezabývá. V souladu se zásadou subsidiarity se proto uplatní obecná úprava týkající se všech nájemních smluv obsažená v § 2221 a násl. NOZ. Změna v osobě vlastníka (pronajímatele) potom nemá a priori na nájemní vztah zásadní vliv, neboť **práva a povinnosti dosavadního vlastníka z nájmu přechází na vlastníka nového**. U přechodu vlastnického práva (například děděním) je tomu bez výjimek. V případě převodu vlastnického práva (koupě, směna, darování) by potom tvořily výjimku takové povinnosti původního vlastníka, k nimž se zavázal nad rámec zákona a nový vlastník o nich nevěděl (§ 2221 odst. 2 NOZ). Pokud se tedy nájemci podařilo vyjednat si s pronajímatelem nadstandardní podmínky (závazky ze strany původního vlastníka), potom je třeba dát si pozor, aby se o nich nový vlastník prokazatelně předem dozvěděl, aby zůstaly zachovány.

Obecně však platí, že nový vlastník vstupuje do původního nájemního vztahu, tak jak byl smluvními stranami v základu nastaven (zejm. předmět nájmu, výše nájemného a nákladů za služby, způsob užívání atd.). NOZ neobsahuje žádné ustanovení, které by určovalo, od kdy je nájemce povinen platit nájem novému vlastníkovi na místo původního. Analogicky by se měla použít ustanovení o postoupení pohledávek, kdy povinnost nájemce platit novému vlastníkovi nastupuje (může být vynucována) až

tehdy, kdy ho o změně vlastnictví vyrozumí původní pronajímatel (vlastník), nebo kdy mu změnu vlastnictví prokáže nový vlastník (srov. komentář ASPI k § 2221 NOZ, JUDr. Mgr. Jan Bajura, Ph.D., str. 2). Dozví-li se nájemce o změně vlastníka jiným způsobem, může samozřejmě hradit nájemné novému vlastníkovi i dříve.

Pokud jde o nájemcem složenou jistotu (kauci), tak NOZ neobsahuje v souvislosti se změnou vlastníka žádné zvláštní ustanovení, které by se jí týkalo. Uplatní se proto ustanovení § 2254 NOZ, dle něhož dochází k vypořádání jistoty až při skončení nájmu. Jestliže tedy nájemce složil jistotu původnímu vlastníkovi, nemůže nový vlastník požadovat složení této jistoty znovu. Je výlučně věcí vlastníků, aby si mezi sebou vyřešili předání složené jistoty, neboť nový vlastník je ten, kdo by ji měl při skončení nájmu nájemci vracet.

Změnou vlastnického práva nejsou dotčeny již vzniklé peněžité pohledávky mezi nájemcem a původním vlastníkem. Dlužné nájemné z doby před změnou vlastnictví je nájemce i nadále povinen zaplatit původnímu vlastníkovi. Obdobně zase například nároky na slevu z nájmu z důvodu prodlení s odstraněním vad (§ 2208 NOZ), nepřiměřeně dlouhého trvání opravy (§ 2210 NOZ) či za obtíže vzniklé při prohlídce pronajatého bytu (§ 2219 NOZ) má nájemce i nadále jen proti původnímu vlastníkovi a nikoliv vlastníku novému. Stejně tak zůstávají zachovány nároky na náhradu škody způsobenou původním pronajímatelem nájemci a naopak.

NOZ obecně připouští možnost vypovědět nájem při změně vlastníka pronajímané věci, bylo-li to mezi smluvními stranami smluvně ujednáno, nebo neměl-li nový vlastník rozumný důvod pochybovat o tom, že kupovaná věc pronajata není. V případě nájmu bytu ale NOZ ve svém § 2224 takovou možnost výslovně vylučuje. Jestliže nájemce v bytě bydlí, nelze ho pro změnu vlastnictví vypovědět, ani pokud taková možnost byla mezi stranami ujednána nebo kupující o tomto nájmu nevěděl. **Nájemce se proto výpovědi z nájmu bytu jen pro změnu jeho vlastníka bát rozhodně nemusí, neboť ji NOZ absolutně vylučuje.** Novému vlastníku však samozřejmě zůstávají zachovány všechny zákonné důvody pro výpověď nájmu bytu stanovené v § 2288 a 2291 NOZ. Bude-li tedy nájemce i nadále zvlášť závažným způsobem porušovat svou povinnost (např. nezaplatí nájemné a náklady na služby za dobu alespoň tří měsíců), má nový vlastník právo vypovědět nájem i bez výpovědní doby.

Lze tedy shrnout, že změna vlastnického práva k pronajatému bytu či domu, v němž nájemce bydlí, nepředstavuje pro nájemce po právní stránce žádný důvod propadat panice. Výpověď nájemní smlouvy jen z důvodu změny vlastnictví nájemci nehrozí a všechna zákonná práva přiznávaná nájemci bytu mu zůstávají zachována.

Mgr. Jiří Myšák,
advokát

TOMAN, DEVÁTÝ & PARTNEŘI advokátní kancelář, s. r. o.

Trojanova 12
120 00 Praha 2

Tel.: +420 224 918 490
Fax: +420 224 920 468
e-mail: ak@iustitia.cz

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Koupě silničního vozidla od neoprávněného a generální inhibitorium: aplikační praxe okresních a krajských soudů
- Spolupráce s influencery: na co si dát pozor?
- Usnadnění výpočtu výše přiměřené slevy z ceny
- Vzdání se práv z vad a hranice autonomie vůle: k rozsudku NS 33 Cdo 28/2025 s metodologickou výhradou
- GLP-1 v potravinářství: čekají nás v EU „GLP-1 friendly potraviny“?
- Flipování nemovitostí jako esence kapitalismu?
- Znepřístupnění evidence skutečných majitelů veřejnosti
- Byznys a paragrafy, díl 23.: Smluvní byznys modely v energetice: PPA, dynamické tarify, „sdílená energie“
- Evoluce italské judikatury v lyžařském právu
- Pojem „poskytovatel základních služeb“ v zákoně o kritické infrastruktuře
- Závaznost prorogační doložky v konosamentu pro třetí osoby ve světle aktuální judikatury Soudního dvora Evropské unie