

25. 8. 2011

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

Jste skutečně vlastníkem svého bytu?

Zákon o vlastnictví bytů poskytuje ochranu fyzickým osobám - nájemcům bytů dvojným způsobem, a to v podobě jejich předkupního práva při prvním převodu bytové jednotky, a dále právem přednostní koupě během zákonem stanovené lhůty při jejím dalším převodu. Uvedená ochrana se vztahuje pouze na jednotky ve vlastnictví fyzických, či právnických osob, vyjma družstevních bytů, přičemž musí jít o první převody uskutečněné po vzniku bytové jednotky. Ochrana nájemců v současné zákonné podobě však může snadno způsobit zhroucení celého řetězce vlastnických vztahů. Zákon nekompromisně postihuje porušení předkupního práva nájemců absolutní neplatností smlouvy o převodu bytu. Jaké jsou tedy povinnosti vlastníka nemovitosti a jak se takové neplatnosti vyhnout?

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Předkupní právo

Předkupní právo dosavadních nájemců bytů podle § 22 odst. 1 zákona č. [72/1994](#) Sb. o vlastnictví bytů se vztahuje pouze na první převody bytových jednotek. Aktivuje se pouze v případě rozhodnutí vlastníka převést konkrétní jednotku na třetí osobu, a to po rozdělení budovy na jednotky prohlášením vlastníka nemovitosti, resp. po zápisu takového rozdělení do katastru nemovitostí. Tato úprava však v žádném případě nezakládá povinnost vlastníka takových jednotek jakékoliv převody uskutečnit.

Původní vlastník budovy, tzn. osoba, která první převody jednotek uskutečňuje, je povinna učinit oprávněným nájemcům písemnou nabídku obsahující všechny podstatné náležitosti smlouvy o převodu vlastnictví jednotky podle § 6 odst. 1 zákona o vlastnictví bytů. V případě, že nabídka neobsahuje některou z podstatných náležitostí, lze se u soudu domáhat určení její neplatnosti. Způsob určení ceny jednotky, ke které se nabídka vztahuje, není zákonem předepsán. Bude tak záviset na dohodě mezi prodávajícím a kupujícím. I zde je však kupující chráněn, a to příslušnou úpravou stanovenou v zákoně č. [526/1990](#) Sb. o cenách, podle které nesmí prodávající zneužít svého postavení na trhu a získat tím nepřiměřený prospěch. Obrana vůči takovému chování bude rovněž spočívat v podání návrhu na neplatnost nabídky k soudu. Kupní cena by tedy měla být přiměřená ve srovnání s cenou obdobných bytů prodávaných v daném čase v téže lokalitě.

Pouze řádné doručení nabídky, která splňuje všechny zákonem vyžadované náležitosti, má za následek počátek běhu šestiměsíční prekluzivní lhůty, ve které je nájemce oprávněn nabídku přijmout. Uvedenou lhůtu nelze zkrátit, a to ani v případě, že oprávněná osoba nabídku koupě bytu nepřijme. Bytová jednotka tak může být převedena na třetí osobu až po uplynutí této lhůty.

Právo přednostní koupě

Dalším stupněm ochrany nájemců bytových jednotek je právo na přednostní nabytí bytu podle § 22 odst. 2 zákona o vlastnictví bytů. Toto právo má oprávněný nájemce bytové jednotky, který ve výše uvedené šestiměsíční lhůtě nevyužil svého předkupního práva, tedy nepřijal nabídku původního vlastníka jednotky. Dnem následujícím po uplynutí šestiměsíční lhůty začíná takovému nájemci běžet nová prekluzivní lhůta v délce jednoho roku. V této lhůtě má dosavadní nájemce přednostní právo jednotku koupit, ale pouze v případě, že se nový vlastník rozhodne bytovou jednotku dále prodat. Nájemce musí nabídku ke koupi přijmout do 3 měsíců od jejího doručení, nejpozději však poslední den roční lhůty. Marným uplynutím prekluzivní tříměsíční lhůty právo přednostní koupě bytu nájemci zanikne, avšak pouze v případě, že došlo k převodu vlastnictví třetí osobě.

Společný nájem bytu a společný nájem bytu manžely

Při realizaci obou výše uvedených nabídkových povinností je nutno zkoumat, zda nájemní právo k bytu náleží jedné nebo více osobám a zda nájemní vztah těchto osob v době, kdy má být nabídka učiněna, pořád trvá. Předkupní právo podle zákona o vlastnictví bytů náleží všem spolunájemcům, a tak je nabídkovou povinnost nutno řádně splnit vůči všem takovým osobám samostatně. V některých případech není zřejmé, kdo je oprávněným nájemcem bytové jednotky. Potíže nastávají zejména při zjišťování trvání nájemního vztahu v případě přechodu nájmu bytu podle § 706 občanského zákoníku.

Více problémový je v tomto ohledu společný nájem bytů manžely, kdy je v mnoha případech rozvrácení manželského svazku obtížné posoudit, zda společný nájem manželů pořád trvá. Takovou situaci je zejména trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů. Opuštění společné domácnosti se pro účely skončení společného nájmu považuje za kvalifikované, tedy způsobuje skončení nájemního vztahu, jenom v případě, že manžel domácnost opustil svobodně a s úmyslem trvale ukončit manželské soužití. V tomto případě se stane jediným nájemcem bytu druhý z manželů a nabídková povinnost se uplatňuje toliko vůči jemu. Při rozvodu se zánik společného nájmu manželů řeší dohodou manželů nebo podáním návrhu na určení dalšího uživatele bytu k příslušnému soudu. Prokazování neexistence nabídkové povinnosti ve sporu o určení neplatnosti smlouvy o převodu bytu může být obtížné v případech, kdy výše uvedené právní úkony nemají písemnou formu.

Důsledky porušení předkupního práva a práva přednostní koupě

Důsledkem porušení předkupního práva, tedy nesplnění nabídkové povinnosti vlastníka jednotky výše uvedeným způsobem, je absolutní neplatnost smlouvy o převodu jednotky pro rozpor se zákonem. V souladu se zásadou, že „nikdo nemůže převést na druhého více práv než sám má“, může mít taková neplatnost vliv na všechny další převody předmětné nemovitosti. Může se tak stát, že navzdory dobré víře dalšího kupujícího při koupi bytu i při zachování veškeré opatrnosti vlastnické právo na žádného z dalších nabyvatelů nepřejde. Tento nedostatek ochrany osob jednajících v dobré víře již dlouhodobě kritizuje i Ústavní soud ČR. Přesto však Nejvyšší soud ČR ve svém nedávném usnesení sp.zn. 30 Cdo 2010/2011 ze dne 21. června 2011 uzavřel, že vzhledem k ustálené judikatuře týkající se problematiky nabytí nemovitosti od nevlastníka se bude i nadále přiklánět k tomu, že při absolutní neplatnosti původní smlouvy o převodu nemovitosti jsou její následující převody rovněž neplatné. Typicky pak může nastat situace, kdy vlastník bytové jednotky poruší svoji zákonnou nabídkovou povinnost a soud navzdory tomuto protiprávnímu jednání chrání jeho vlastnické právo.

Pokud jde o ochranu proti porušení práva přednostní koupě, takové porušení neplatnost smlouvy o převodu nemovitosti nezpůsobuje. Není-li novým vlastníkem bytové jednotky respektováno právo přednostní koupě, má oprávněný nájemce právo se v souladu s § 603 odst. 3 občanského zákoníku na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, a to za podmínky, za kterých mu měla věc původně nabídnout povinná osoba. Pokud oprávněný nájemce tohoto práva nevyužije, zůstane mu předkupní právo zachováno.

Závěrem lze vlastníkům nemovitosti při prvních převodech bytových jednotek doporučit pečlivě hlídat jak zákonné požadavky nabídek ke koupi, tak i konkrétní nájemní vztahy osob vůči kterým se nabídková povinnost uplatňuje. Ve světle ustálené judikatury Nejvyššího soudu může pochybení v tomto ohledu ovlivnit všechny další vlastnické vztahy související s převáděnou jednotkou. Navzdory skutečnosti, že je pro kupující v mnoha případech obtížné, ne-li nemožné zjistit, zda byly předchozí převody jednotek učiněny v souladu se zákonem, ten takové porušení tvrdě trestá. Zjištění, že nebydlíte ve vlastním bytě, vám proto může způsobit nemalé komplikace.



Daniela Mátéová,
advokátní koncipientka

[Glatzová & Co., s.r.o.](#)

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com



Literatura:

Schödelbauerová, P.; Čáp, J., Zákon o vlastnictví bytů. Komentář. Praha : Wolters Kluwer ČR, a.s., 2010.

Fiala, J.; Korecká, V.; Kurka, V. Vlastnictví a nájem bytů. 3. Aktualizované a přepracované vydání. Praha : Linde. 2005.

Judikatura:

NS 20 Co 553/97

NS 33 Odo 178/2003

NS 20 Co 370/97

NS 28 Cdo 412/2003

Další články:

- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)