12. 12. 2012

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

Přechod nájmu bytu

Přechod nájmu bytu znamená, že pronajímatel je povinen strpět jako nového nájemce bytu, jehož dosavadní nájemce zemřel, určitou osobu, která splňuje zákonem stanovené podmínky pro přechod nájmu, tedy pro získání užívacího práva k bytu. Tento institut občanského zákoníku může někomu připomínat dědění, k přechodu nájmu bytu však dochází nezávisle na výsledcích dědického řízení a okruh právních nástupců původního nájemce není totožný s okruhem dědiců. Ačkoliv i pro případ smrti nájemce družstevního bytu občanský zákoník hovoří o přechodu nájmu, je zde přesto možno hovořit o dědění družstevního bytu, neboť smrtí nájemce ve smyslu ust. § 706 odst. 5 občanského zákoníku přechází členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému (z dědictví) připadl členský podíl[1] (zánik společného nájmu družstevního bytu manžely po smrti jednoho z manželů a vypořádání práv k bytu pak upravuje ust. § 707 odst. 2 občanského zákoníku).

Běžná praxe ovšem často hovořila o „dědění“ rovněž v souvislosti s nájemním nedružstevním bytem, vždyť také užívací právo k určitému bytu mnohdy přecházelo opakovaně z generace na generaci, a nájemce a jeho rodina tak mohli byt, který měli pronajatý, považovat v pravdě za „svůj“. S ohledem na od 1. 11. 2011 účinné nové vymezení okruhu osob, na které může za zákonem stanovených podmínek nájem bytu přejít, časové omezení doby nájmu po přechodu nájmu, jakož i důvody, pro které může dojít k přechodu nájmu, snad tomu už tak není.

Zemře-li (dosavadní výlučný) nájemce (bytu) a nejde-li o společný nájem bytu (např. manželů), přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, (registrovaný) partner (stejného pohlaví), rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. (Pro souhlas s bydlením se vyžaduje písemná forma.)

K přechodu nájmu bytu dochází, jsou-li splněny všechny (občanským zákoníkem) stanovené podmínky, přímo ze zákona a není třeba uzavírat novou nájemní smlouvu. "*Přechod práva nájmu bytu je právním nástupnictvím, v důsledku kterého přecházejí na osobu stanovenou v zákoně práva a povinnosti předchozího nájemce; původní nájemní vztah nezaniká a trvá i nadále, se všemi základními obsahovými atributy jako je předmět nájmu, výše nájemného i určení doby, na níž byl nájem sjednán. Za tohoto stavu není proto třeba uzavírat novou nájemní smlouvu*." (Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 619/2002, ze dne 15. 1. 2003) *„K přechodu práva nájmu bytu podle ust. § 706 odst. 1 občanského zákoníku dochází přímo ze zákona (ex lege), za splnění podmínek v tomto ustanovení uvedených. Tato změna subjektů nájemního vztahu není podmíněna žádným právním úkonem osob, které do nájemního vztahu namísto stávajícího nájemce vstupují, a nastává bez ohledu na projev vůle (souhlas) pronajímatele.*“ (Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 3525/2009, ze dne 16. 2. 2011)

Omezení doby nájmu

Nájem bytu však nepřechází na dobu neurčitou, nýbrž toliko na dobu určitou, a to zásadně 2 let od

smrti nájemce. Nájem bytu po jeho přechodu tedy skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Časové omezení doby trvání nájmu však neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let. Stejně tak časové omezení neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let; v takovém případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s (nezletilým) nájemcem (za ingerence jeho zákonného zástupce nebo po dosažení zletilosti s ním samotným) nedohodnou jinak.

Splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně – stanou se společnými nájemci. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, přejdou práva a povinnosti z nájmu na ně. Děti nájemce tedy budou v přechodu nájmu upřednostněny.

Akceptovat za stanovených podmínek přechod nájmu musí jen pronajímatel, nový nájemce, kterému svědčí právo nájmu bytu, není povinen v bytě nadále bydlet. Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může totiž do 1 měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat; dnem oznámení její nájem zaniká.

S účinností od 1. 11. 2011 nová právní úprava přechodu nájmu v ust. v § 706 občanského zákoníku výrazně posílila vlastnická práva pronajímatele a jeho možnosti dispozice s bytem. Nájem přechází automaticky na vyjmenované nejbližší příbuzné, nově znovu – na rozdíl od úpravy účinné od 31. 3. 2006 do 31. 10. 2011, kdy tomu tak nebylo[2] – rovněž včetně vnuků, kteří žili v den smrti ve společné domácnosti s nájemcem v bytě. Na jiné osoby, které žily v den smrti s nájemcem v bytě (ostatní příbuzné zesnulého nájemce, než vyjmenované v ust. § 706 odst. 1 větě druhé občanského zákoníku, ve znění od 1. 11. 2011, nebo jiné se zesnulým nájemcem spolužijící osoby), přechází nájem pouze, pokud pronajímatel s jejich bydlením v bytě vyjádřil souhlas, který musí mít písemnou formu.

Nový nájemce nesmí mít vlastní byt

Ať už jde při přechodu nájmu o osoby uvedené v ust. § 706 odst. 1 větě druhé občanského zákoníku nebo jiné osoby, vždy musí být splněna podmínka, že osoba, na kterou má přejít nájem, nemá vlastní byt. Nemít vlastní byt znamená pro účely přechodu nájmu „nedisponovat takovým právním titulem, který zakládá právo na bydlení, jež podle své povahy slouží k trvalému (nikoli jen přechodnému) uspokojování potřeby bydlet“. Nájem nemůže proto přejít na osobu, která v den smrti nájemce jiný byt vlastní nebo užívá resp. může užívat na základě nájemní smlouvy. Jiný byt překážející přechodu nájmu přitom nemusí být vůbec ve stejné obci nebo kraji. Neopodstatněnost námitky, že byt osoby uplatňující, že na ni přešlo právo nájmu bytu, není situován v obci ani v kraji, kde se nachází byt, jehož přechod nájmu je posuzován, dovodil Nejvyšší soud ČR ve svém rozhodnutí sp. zn. 26 Cdo 1925/2005, ze dne 29. 6. 2006. Splnění podmínky nedostatku vlastního bytu vylučuje také právo doživotního bydlení sjednané ve prospěch dárců v souvislosti s darováním nemovitosti (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 2 Cdon 393/96, ze dne 26. 6. 1997) nebo užívání bytu v rodinném domě spoluvlastníkem na základě dohody s ostatními spoluvlastníky (viz rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 3 Cdon 59/96, ze dne 17. 12. 1998).

Dodejme, že od 1. 11. 2011 už není umožněn přechod nájmu bytu v případě trvalého opuštění společné domácnosti nájemcem. Každý nájemce tedy sám musí posoudit následky, které bude mít na s ním dosud společně bydlící a žijící osoby to, že opustí společnou domácnost. Pouze, pokud společnou domácnost opustí jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, zůstane byt, jenž byl dosud ve společném nájmu manželů, druhému („opuštěnému“) manželovi, který se tak stane již výlučným nájemcem bytu. Podobně pak při společném nájmu bytu jiných osob, pokud opustí společnou domácnost jeden ze společných nájemců, přejde jeho právo na ostatní společné nájemce.

V těchto případech ale nejde o přechod nájmu, nýbrž o změnu společného nájmu na nájem výlučný nebo zúžení okruhu společných nájemců (ve smyslu ust. § 708 ve spojení s ust. § 707 odst. 1 a 3 občanského zákoníku).

Závěrečné shrnutí

Shrňme tedy na závěr, že úprava přechodu nájmu v ust. § 706 občanského zákoníku ve spojení se změněným ust. § 708 občanského zákoníku umožňuje od 1. 11. 2011 přechod nájmu pouze pro případ smrti nájemce (nikoliv již pro případ opuštění společné domácnosti nájemcem). Pokud zemře nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přechází nájem na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt; k přechodu nájmu není třeba souhlasu pronajímatele. Jde-li však o někoho jiného, než nájemcova manžela, registrovaného partnera, rodiče, sourozence, zetě, snachu, dítě nebo vnuka – jde-li tedy např. o druha či družku - přejde na ně nájem, jen pokud pronajímatel vyslovil předem souhlas s tím, aby v bytě bydleli, jinak na ně nájem nepřejde. Nájem bytu po jeho přechodu však skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu, leda by se pronajímatel a nový nájemce dohodli jinak. Výjimka v omezení doby nájmu je stanovena pro osoby, které dosáhly věku 70 let, a nezletilé děti.

Richard W. Fetter

---

[1] Srovnej v judikatuře: „… stěžovatelka se jako jediný dědic po matce stala členkou Stavebního bytového družstva… Dne 11. prosince 1995 stěžovatelka uzavřela s družstvem k matkou stěžovatelky dříve užívanému bytu… nájemní smlouvu. Na základě smlouvy o převodu družstevního bytu do vlastnictví člena družstva podepsané stěžovatelkou a jejím manželem dne 14. srpna 2002 a statutárními orgány družstva dne 20. srpna 2002 bylo do katastru nemovitostí (s účinky vkladu dnem 23. srpna 2002) vloženo vlastnické právo stěžovatelky a jejího manžela (v podobě společného jmění manželů) k bytu a k němu příslušejícím spoluvlastnickým podílům na budově a pozemcích.
Obecné soudy uzavřely, zřejmě na základě ust. § 703 odst. 2 a § 706 odst. 3 (nyní odst. 5) občanského zákoníku a … ustanovení stanov družstva, že po smrti matky stěžovatelky došlo k přechodu členství v družstvu (na stěžovatelku), na základě kterého přešlo na stěžovatelku právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu. Jelikož ke vzniku tohoto práva na uzavření nájemní smlouvy k bytu došlo za trvání manželství stěžovatelky a jejího manžela, vzniklo se společným nájmem bytu stěžovatelky a jejího manžela i jejich společné členství v družstvu.
Uvedenou interpretaci obecných soudů považuje Ústavní soud za nesprávnou a ústavně nekonformní. Předně je třeba, s ohledem na ust. § 706 odst. 3 (nyní odst. 5) občanského zákoníku, přisvědčit stěžovatelce a uzavřít, že stěžovatelce nevzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, nýbrž na ni smrtí její matky tento nájem ex lege přešel. To podle náhledu Ústavního soudu z citovaného zákonného ustanovení zcela jednoznačně vyplývá. Naopak závěr obecných soudů o tom, že stěžovatelce vzniklo právo na uzavření nájemní smlouvy k bytu, podle přesvědčení Ústavního soudu ze žádného ustanovení občanského zákoníku ani jiného právního předpisu nevyplývá. Aplikace ust. § 703 odst. 2 občanského zákoníku na projednávaný případ tedy není namístě.“
(Podle nálezu Ústavního soudu ČR sp. zn. IV ÚS 362/10, ze dne 2. 11. 2010)
[2] „Zásadní odlišností oproti předchozímu i současnému právnímu stavu bylo stanovení další podmínky přechodu práva nájmu na vnuky zemřelého nájemce, a to skutečnosti, že soužití vnuka a nájemce bytu musí trvat nepřetržitě po dobu tří let před smrtí nájemce. Současně v tu dobu účinná právní úprava připouštěla výjimku, a to v tom směru, že soud může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se vnuci stávají nájemci, i když jejich soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři léta. Uvedené ustanovení patří užitou formulací „důvody zvláštního zřetele hodné“ k normám s relativně neurčitou hypotézou, to jest k právním normám, jejichž hypotéza není

stanovena přímo právním předpisem, a které tak přenechávají soudu, aby podle svého uvážení v každém jednotlivém případě vymezil sám hypotézu právní normy ze širokého, předem neomezeného okruhu okolností.
Z předmětné úpravy podmínek přechodu práva nájmu bytu na vnuka zemřelého nájemce je nutno dovodit, že okolnosti, jež lze zohlednit jako důvody zvláštního zřetele hodné, se mohou vztahovat pouze k nesplnění délky zákonem stanoveného soužití, tj. musí jít o takové okolnosti, jež ve svém důsledku vedly k tomu, že společné soužití vnuka a nájemce takto vymezenou dobu netrvalo. Nejvyšší soud ČR je toho názoru, že nemůže jít o takové okolnosti, jejichž prostřednictvím by se eliminovalo naplnění některé z dalších podmínek pro přechod nájmu na vnuka nájemce, tj. existence soužití vnuka s nájemcem bytu vyznačující se trvalostí a neexistence právního důvodu bydlení na straně vnuka.“ (Podle rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 4076/2008, ze dne 20. 7. 2010)

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

Další články:

- Postoupení pohledávek na výživné
- V čem Nejvyšší soud selhává a proč by mu to advokáti měli říct
- Legalizace podpisu osoby, která nemůže číst nebo psát
- Byznys a paragrafy, díl 16.: Náhrada škody ve stavebnictví
- Koncernové řízení kybernetické bezpečnosti – I. část
- Ochrana oznamovatelů – reflexe zkušeností ohledně příslušné osoby
- K nákladům exekuce při soudním prodeji zástavy
- Limity rozhodování ve společenství vlastníků jednotek: výbor vs. shromáždění
- Klamavá reklama
- Koncentrace řízení a kdy je čas na poučení
- Zadávání veřejných zakázek na Slovensku z pohledu dodavatele - vybrané odlišnosti od české právní úpravy