29. 6. 2001

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

Přechod nájmu bytu podle § 706 občanského zákoníku

Významným ustanovením, které však v běžném životě není zcela jasným je ustanovení, kterým občanský zákoník upravuje přechod nájmu bytu. Nejdříve je třeba uvědomit si rozdíl mezi institutem nájmu bytu a institutem podnájmu bytu. Nájemní vztah vzniká smlouvou mezi vlastníkem bytu a nájemcem, kdežto podnájem bytu je zvláštním vztahem, který může vzniknout pouze mezi nájemcem bytu a podnájemcem, nájemce musí mít právo přenechat byt do podnájmu jiné osobě výslovně dohodnuté v nájemní smlouvě s vlastníkem bytu

Významným ustanovením, které však v běžném životě není zcela jasným je ustanovení, kterým občanský zákoník upravuje přechod nájmu bytu. Nejdříve je třeba uvědomit si rozdíl mezi institutem nájmu bytu a institutem podnájmu bytu. Nájemní vztah vzniká smlouvou mezi vlastníkem bytu a nájemcem, kdežto podnájem bytu je zvláštním vztahem, který může vzniknout pouze mezi nájemcem bytu a podnájemcem, nájemce musí mít právo přenechat byt do podnájmu jiné osobě výslovně dohodnuté v nájemní smlouvě s vlastníkem bytu. Přechod nájmu bytu je vlastně změnou v osobě nájemce, který zemřel. Jelikož nájemní smlouva je právním vztahem mezi vlastníkem bytu a nájemcem, není možné, aby nájemce projevem své vůle převedl oprávnění užívat byt na jinou osobu. Toto je možné pouze uzavřením nové smlouvy mezi vlastníkem bytu a novým nájemcem.

Ustanovení § 706 občanského zákoníku zabývající se problematikou přechodu nájmu bytu rozlišuje, zda se jedná o přechod nájmu bytů družstevních či jiných. Jedná-li se o byt nedružstevní, dochází smrtí nájemce bytu buď k zániku nájemního vztahu nebo k přechodu práva nájmu na jiné osoby, jsou-li splněny podmínky vyžadované zákonem. O zániku právního vztahu hovoříme v případě, že předmětem nájmu byl byt služební, byt zvláštního určení nebo byt v domě zvláštního určení (§ 709 OZ), v tomto případě je přechod nájmu vždy vyloučen. Právní vztah nájmu zaniká smrtí nájemce také v případě, kdy žil nájemce v bytě sám a právní vztah zaniká samozřejmě tehdy, nesplňují-li osoby, jež žily s nájemcem, níže uvedené podmínky pro přechod nájmu bytu. Těmto osobám vzniká povinnost byt vyklidit.

K přechodu práva nájmu bytu dochází, jsou-li splněny všechny zákonem požadované podmínky, přímo ze zákona, tzn., že nový nájemce vstupuje do stávajícího nájemního vztahu a to za stejných podmínek. Není nutné uzavírat novou nájemní smlouvu. Přechod nájmu je zpravidla na dobu neurčitou, byl-li však původní vztah určen na dohodnutou dobu, vstupuje nový nájemce také do tohoto „časově omezeného“ nájmu. Vstup nového nájemce do nájemního právního vztahu se však netýká dílčích peněžitých práv a povinností zemřelého nájemce (jedná se např. o právo na slevu z nájemného, nedoplatky dlužného nájemného aj.), tyto práva přecházejí na dědice jako uplatnění zásady, že se dědí také závazky zemřelého.

Jaké tedy musí být splněny podmínky, aby došlo k přechodu nájmu bytu? Novými nájemci po zemřelém nájemci se stávají jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že žili se zemřelým v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Nájemci event. společnými nájemci se stávají také ti, kteří pečovali o společnou domácnost zemřelého nájemce nebo na něho byli odkázáni výživou, jestliže prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti aspoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Neexistence vlastního bytu znamená zejména, že příslušníku domácnosti nesvědčí právo nájmu k jinému bytu nebo právo vlastnické k obytnému domu či bytu.

Zemře-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na toho dědice, kterému připadl členský podíl.

Ustanovení § 707 občanského zákoníku upravuje přechod nájmu bytu v případě, že zemřel jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu. Tato problematika si však zaslouží samostatné pojednání a více prostoru ji bude věnováno v některém z příštích příspěvků.

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

Další články:

- Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu
- Reklamace vad stavby
- Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty
- Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví
- Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů (jednatel × společnost)
- Úročení jistoty (kauce), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl
- Když obecní pozemky již nemusí být obecní – institut mimořádného vydržení v obecním právu
- Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky
- Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce
- Nová „tlačítková” povinnost pro e-shopy
- Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?