

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

Přechod nájmu po smrti nájemce a práva dědice

V praxi se často setkáváme s otázkou, jakým způsobem nájemní vztah pokračuje po smrti nájemce a jaká práva a povinnosti z nájmu přecházejí na dědice. Tyto situace jsou upraveny především v občanském zákoníku, zejména v ustanoveních § 2279 až § 2283 občanského zákoníku (dále jen „OZ“). V tomto článku se budeme věnovat zejména situaci, kdy nájemce žil sám, tj. neměl dalšího člena domácnosti.

Přechod nájmu na dědice

Úmrtím nájemce nájemní vztah nezaniká. Dle § 2279 odst. 1 OZ totiž platí, že:

„Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt“ a dále pak dle ustanovení § 2282 OZ, že: „Nepřejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, přejdou na nájemcova dědice.“

Pokud tedy není člen domácnosti, který by mohl nájem převzít, přechází nájem na dědice, zpravidla na osobu, která je oprávněna dědictví přijmout. Tento přechod nastává ze zákona, nikoli z titulu dědického práva. Dědic se tak stává nájemcem nikoli dědictvím samotným, ale z důvodu sukcesivního přechodu nájmu.

Povinnost dědice hradit nájemné

Důležitou právní konsekvencí tedy je, že dědic je (bez ohledu na výsledek dědického řízení) oprávněn daný byt od smrti zůstavitele užívat a současně je povinen platit pronajímateli nájemné dle původní nájemní smlouvy. Povinnost dědice bez dalšího platit nájemné se však týká pouze období po smrti zůstavitele.

Případný dluh na nájemném, který vznikl ještě za života zůstavitele, je pronajímatel oprávněn přihlásit jako pohledávku do pasiv dědického řízení. Tato skutečnost tak dává dědici několik možností, jak omezit (či zcela vyloučit) svoji odpovědnost za dluhy zůstavitele.

Jednou z možností, jak toho dosáhnout, je uplatnění výhrady soupisu ve smyslu ustanovení § 1706 OZ, kdy v takovém případě dědic hradí dluhy zůstavitele pouze do výše ceny nabytého dědictví, tzn. nemůže nastat situace, že dědic bude muset uhradit i více než kolik z dědictví fakticky získal.

Jiným - krajním řešením je pak odmítnutí dědictví, kdy se dědic vzdá celého svého nároku na pozůstalost. V takovém případě nezdědí nic, ale současně také neodpovídá za žádné dluhy zůstavitele. Toto řešení se tak jeví jako vhodné v případech, kdy se ukáže, že dluhy zůstavitele výrazně převyšují majetek.

Ve zbylých případech se jako vhodnější jeví výše zmiňovaná varianta uplatnění výhrady soupisu, která je pro dědice výhodnější v případech, kdy se sice mohou očekávat dluhy zůstavitele, ale s tím,

že po jejich uhrazení zůstane v aktivech majetek, o který dědic stojí.

Ukončení nájemního vztahu ze strany nájemce

Nájemní vztah, který na dědice přešel, je možné vypovědět, a to na základě ustanovení § 2283 odst. 2 OZ s dvouměsíční výpovědní dobou do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že práva a povinnosti z nájmu nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti.

Obdobně může nájemní vztah vypovědět také pronajímatel a samozřejmě existuje i možnost ukončit takový nájemní vztah dohodou, to však pouze za předpokladu, že ani jedna ze stran nemá zájem na tom, aby nájemní vztah po jeho výše popsaném přechodu na dědice nájemce pokračoval, a účastníci budou schopni se dohodnout. Vždy bude záležet na okolnostech konkrétního případu a na zájmech jednotlivých stran.

Doporučený postup a role notáře

Nemá-li dědic nájemce v úmyslu předmětný byt po smrti zůstavitele užívat, je s ohledem na výše uvedené vhodné kontaktovat notáře pověřeného k vyřízení pozůstalosti po zůstaviteli i pronajímatele a další postup s nimi koordinovat (pokud to okolnosti umožňují).

Pověřený notář v rámci předběžného šetření provádí příslušné lustrace a zjišťuje, zda (i) zůstavitel pořídil závět, (ii) zda jsou na zůstavitele vedeny exekuce, (iii) okruh dědiců zůstavitele aj. Po provedení předběžného šetření tak již dědic nájemce (popřípadě dědici nájemce) bude mít konkrétnější představu o tom, jaká aktiva a pasiva spadají do pozůstalosti, a bude moci informovaně vyhodnotit, zda je namíste dědictví odmítnout, popřípadě zda uplatnit výhradu soupisu. Současně bude možné potvrdit, zda existuje pouze jeden dědic, nebo vícero dědiců zůstavitele - v takovém případě by totiž došlo ke vzniku společného nájmu bytu ve smyslu § 2270 a násl. OZ.

Závěrečné shrnutí

Přechod nájmu po smrti nájemce je právní institut, který má zajistit kontinuitu užívání bytu a ochranu práv jak nájemce (resp. jeho dědiců), tak pronajímatele. V praxi však často vznikají nejasnosti, zejména pokud zůstavitel žil sám a není zřejmé, zda a na koho nájem přešel.

Dědic, na kterého nájem přechází, má od okamžiku smrti nájemce nejen právo byt užívat, ale i povinnost hradit nájemné. Současně by měl včas vyhodnotit rozsah dědictví a rozhodnout, zda je vhodné dědictví přijmout, uplatnit výhradu soupisu, nebo je případně odmítnout - podle toho, jaké dluhy či majetek po zůstaviteli zůstaly. Situace může být dále zkomplikována tím, že dědiců zůstavitele je vícero.

Jako vhodný postup lze doporučit aktivně komunikovat jak s pronajímatelem, tak s notářem pověřeným vyřízením pozůstalosti (a s případnými dalšími dědici). Včasná koordinace postupu umožní předejít nejasnostem či dokonce sporům o nájemní vztah, jeho přechod na dědice, o výši dlužného nájemného i o předání/užívání bytu po zůstaviteli.

V konečném důsledku platí, že pečlivé vyhodnocení právního postavení dědice a odpovědné rozhodnutí o dalším trvání/ukončení nájmu může výrazně snížit riziko budoucích právních i finančních komplikací.



Mgr. Milan Hrkalík,
advokát



Valíček & Valíčková
advokátní kancelář, s.r.o.

[Valíček & Valíčková, advokátní kancelář](#)

Kanceláře **Brno**: Nám. Svobody 18, Brno

Kancelář **Praha**: Scott.Weber Workspace – NR7, náměstí Republiky 1081/7, 110 00 Praha 1 - Staré Město

Kancelář **Vyškov**: Dukelská 12, Vyškov

Tel.: 770 685 603

email: info@brno-advokatnikancelar.cz



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

Další články:

- [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“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)
- [Návrh nového zákona o digitální ekonomice](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 30.: Jednání za s.r.o. – zápis jednatelského oprávnění do obchodního rejstříku](#)
- [Předběžné opatření a další instituty k ochraně věřitelů při přeměnách](#)
- [Promlčení zápůjčky bez určení splatnosti v judikatuře Nejvyššího soudu](#)
- [Rozvod s mezinárodním prvkem a související otázky péče o děti a výživného](#)