3. 12. 2002

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

Přechod práva nájmu bytu

I když je přechod práva nájmu bytu v občanském zákoníku upraven poměrně přesně, v praxi často dochází k tomu, že při přechodu práva nájmu se například uzavírají dodatky k původním nájemním smlouvám nebo se zcela zbytečně uzavírají nové nájemní smlouvy, které mohou být pro nájemce i méně výhodné než původní nájemní smlouvy.

I když je přechod práva nájmu bytu v občanském zákoníku upraven poměrně přesně, v praxi často dochází k tomu, že při přechodu práva nájmu se například uzavírají dodatky k původním nájemním smlouvám nebo se zcela zbytečně uzavírají nové nájemní smlouvy, které mohou být pro nájemce i méně výhodné než původní nájemní smlouvy.

Institut přechodu práva nájmu se uplatní v případě úmrtí nájemce za podmínky, že nejde o byt ve společném nájmu manželů (tento institut se uplatňuje pouze u nedružstevních bytů). Jestliže tedy dojde k uvedené situaci, občanský zákoník stanoví, že nájemci se místo zemřelého nájemce stávají jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. K přechodu práva nájmu tak dochází pouze při splnění všech čtyřech výše uvedených podmínek:
- smrt nájemce,
- nejde o byt ve společném nájmu manželů,
- výše uvedené osoby žili v den smrti ve společné domácnosti se zemřelým nájemcem, a
- uvedené osoby nemají vlastní byt (nesvědčí jim právo nájmu k jinému bytu nebo vlastnické právo, společný nájem nebo jiné právo např. z věcného břemene).

Jak by měly dále postupovat osoby na které přešlo právo nájmu? Žádném případě není nutností, aby došlo k soudnímu řízení, ve kterém by osoba či osoby, na které přešlo právo nájmu prokazovaly rozhodné skutečnosti.

Uvedenou problematiku lze řešit dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, jež bude konstatovat skutečnost, že došlo k přechodu práva nájmu a upraví další práva a povinnosti smluvních stran vyplývající z existujícího nájemního vztahu. Protože zákon ohledně takovéto dohody nestanovuje žádné náležitosti, může být dohoda uzavřena i ústně nebo konkludentně, ale z důvodu právní jistoty lze jen doporučit písemnou formu. V této souvislosti je třeba připomenout, že přechod práva nájmu v žádném případě neznamená, že by osoby uvedené v §706 občanského zákoníku jakýmkoliv způsobem vstupovali do práv a povinností zemřelého nájemce nebo do nájemní smlouvy za zemřelého nájemce, tzn. že i jakékoliv dluhy či nedoplatky po zemřelém nájemníkovi hradí dědici a nikoliv osoby, na které přešlo právo nájmu. Takovéto právní konstrukce nemají oporu v platném právním řádu.

V případě soudního sporu je na osobách, které tvrdí, že na ně přešlo právo nájmu, aby prokázaly splnění skutečností vyžadovaných občanským zákoníkem (nesou důkazní břemeno). K soudnímu sporu by samozřejmě mělo dojít až v okamžiku, kdy nedojde k dohodě mezi osobou, jež tvrdí že na ni přešlo právo nájmu a pronajímatelem.

V případě družstevních bytů platí, že zemřel-li nájemce družstevního bytu a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů, přechází smrtí nájemce jeho členství v družstvu a nájem bytu na jeho dědice, kterému připadl členský podíl (i zde se jedná o přechod práva nájmu, ale okruh osob je určen tím, komu připadne podíl v družstvu po zůstaviteli).

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva