28. 3. 2002

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

Převod vlastnictví bytu – předkupní právo nájemce bytu

Zákon o vlastnictví bytů (č. 72/1994 Sb.) upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a v jejich rámci upravuje rovněž převod vlastnictví bytové jednotky.

Je-li nájemcem bytu fyzická osoba a chce-li vlastník domu převést bytovou jednotku do vlastnictví jiné osobě, má povinnost nabídnout převod bytu dosavadnímu nájemci bytu.

Zákon o vlastnictví bytů (č. 72/1994 Sb.) upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a v jejich rámci upravuje rovněž převod vlastnictví bytové jednotky.

Je-li nájemcem bytu fyzická osoba a chce-li vlastník domu převést bytovou jednotku do vlastnictví jiné osobě, má povinnost nabídnout převod bytu dosavadnímu nájemci bytu. Nepřijme-li nájemce tuto nabídku do šesti měsíců ode dne, kdy mu byla doručena, může vlastník domu byt převést jiné osobě. Zároveň však má dosavadní nájemce po dobu jednoho roku od uplynutí výše zmíněné šestiměsíční lhůty přednostní právo na nabytí bytu a to podle pravidel stanovených v ustanovení § 606 občanského zákoníku, tedy bude-li chtít vlastník převést byt na nájemce, ten musí zaplatit cenu, za kterou může vlastník byt prodat jiné osobě, není-li dohodnuto jinak a nemůže-li nájemce byt koupit nebo nemůže-li splnit podmínky nabídnuté vedle ceny a nelze-li je vyrovnat ani odhadní cenou, předkupní právo nájemce k bytu zanikne. Nabídka k převodu bytu nájemci musí být písemná a musí obsahovat všechny podmínky převodu stanovené zákonem. Smlouvu o převodu bytu je nájemce za výše uvedených podmínek povinen uzavřít do tří měsíců ode dne doručení nabídky, jinak jeho právo na přednostní nabytí bytu zaniká. V případě, že nebyl nájemci byt přednostně nabídnut ke koupi či bylo jinak porušeno jeho předkupní právo, může se nájemce buď na nabyvateli domáhat, aby mu věc nabídl ke koupi, anebo mu zůstane předkupní právo zachováno. Smlouva o převodu vlastnictví k bytu jiné osobě než dosavadnímu nájemci bytu je za této situace absolutně neplatná pro rozpor se zákonem. Stejně neplatnou bude smlouva, kterou vlastník převede byt na jinou osobu než nájemce před uplynutím zákonných lhůt.

Zákon o vlastnictví bytů stanoví, že výše řečené neplatí pro pronajaté byty nabyté do vlastnictví podle tohoto zákona nebo podle dosavadních předpisů (viz. § 872 odst. 7 a 8 občanského zákoníku) a nejedná se o vlastnictví bytu vzniklé podle ustanovení § 7 zákona o vlastnictví bytů (převod vlastnictví k první jednotce), jestliže nájem bytu byl sjednán s vlastníkem bytu - fyzickou osobou. Převody bytových jednotek bytových družstev jsou upraveny speciálně v §§ 23 – 28 zákona o vlastnictví bytů a pozornost jim bude věnována, v některém z příštích příspěvků.

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

Další články:

- Kupní smlouva bez přesného určení kupní ceny
- Byznys a paragrafy, díl 36.: Doložka o mlčenlivosti
- Detekce podezřelého obchodu v kontextu hazardních her
- AI omnibus
- Když model počítá správně, ale závěr je zavádějící: limity AI při oceňování podniků
- Vyčlenění rodinných nemovitostí (i v podobě podílu v bytovém družstvu) do svěřenského fondu
- Sport versus EU – aktuální sportovní kauzy rozhodované Soudním dvorem EU
- Dokazování negativních skutečností ve sporném řízení
- Neoprávněný odběr elektřiny – překvapení vlastníka?
- Rodič u dítěte v nemocnici: právo na přítomnost neznamená bez dalšího právo na přespání na jip/jirp
- Pokuta za švarcsystém kurýrů Rohlíku potvrzena Ústavním soudem