

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

## Společný nájem bytu - část II

Opět je zde třeba rozlišovat, zda se jedná o byt družstevní či nikoliv. V případě nedružstevních bytů je preferována dohoda mezi manžely. Tato dohoda musí řešit nejen zánik společného práva nájmu, ale i otázky související (určení výlučného nájemce, případné vyklizení nájemce apod.) Pro formu takové dohody zákon nestanoví žádné zvláštní požadavky.

### Rozvod manželství

Opět je zde třeba rozlišovat, zda se jedná o byt družstevní či nikoliv. V případě nedružstevních bytů je preferována dohoda mezi manžely. Tato dohoda musí řešit nejen zánik společného práva nájmu, ale i otázky související (určení výlučného nájemce, případné vyklizení nájemce apod.) Pro formu takové dohody zákon nestanoví žádné zvláštní požadavky. V zájmu právní jistoty lze doporučit formu písemnou. Předpokladem je, aby byla dohoda uzavřena až poté, co nabude rozvodový rozsudek právní moci, v opačném případě je dohoda neplatná. Není-li dobrovolně splněna, lze se domáhat jejího splnění cestou žaloby. Zde se však žaluje na splnění, nikoliv na zrušení společného nájmu bytu manžely. Pokud k dohodě nedojde, soud na návrh jednoho z nich rozhodne, že se zrušuje právo společného nájmu bytu. Současně určí, který z manželů bude byt dále užívat jako nájemce (§ 705 občanského zákoníku). Při rozhodování o dalším nájmu bytu vezme soud zřetel zejména na zájmy nezletilých dětí a stanovisko pronajímatele. Dalšími hledisky je podíl na získání bytu, majetkové poměry bývalých manželů, podíl na rozvratu manželství apod. Rozvedený manžel má právo na náhradní byt; soud může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Nedojde-li k dohodě, ani není podán návrh k soudu, přetrvává paradoxně společný nájem bytu manžely i po rozvodu manželství.

Jde - li o byt družstevní, je rozhodné, zda bylo právo na uzavření nájemní smlouvy nabyto před uzavřením manželství či nikoliv. Nabyt - li práva na uzavření smlouvy o nájmu družstevního bytu jeden z rozvedených manželů před uzavřením manželství, zanikne právo společného nájmu bytu rozvodem; právo byt užívat zůstane tomu z manželů, který nabyt práva na nájem bytu před uzavřením manželství (§ 705 odst. 2 občanského zákoníku). Pokud jde o bytovou náhradu pro manžela, který ztratí právo byt užívat, postačí mu poskytnout náhradní ubytování (náhradním ubytováním se rozumí byt o jedné místnosti nebo pokoj ve svobodárně nebo podnájem v zařízené nebo nezařízené části bytu jiného nájemce) soud však z důvodů zvláštního zřetele hodných může rozhodnout, že rozvedený manžel má právo na náhradní byt.

V ostatních případech společného nájmu družstevního bytu rozhodne soud, nedohodnou-li se rozvedení manželé (jedná se fakticky o smlouvu o převodu členských práv a povinností), na návrh jednoho z nich o zrušení tohoto práva, jakož i o tom, kdo z nich bude jako člen družstva dále nájemcem bytu; tím zanikne i společné členství rozvedených manželů v družstvu. Rozvedený manžel má právo na náhradní byt. Soud však může, jsou-li proto důvody zvláštního zřetele hodné, rozhodnout, že rozvedený manžel má právo jen na náhradní ubytování. Pokud nedojde k dohodě ani není podán návrh k soudu, platí i zde, že společný nájem bytu manžely fakticky „přežije“ manželství.

### Způsoby zániku společného nájmu bytu

K zániku společného nájmu bytu dochází v první řadě v důsledku smrti nájemce, jehož nájemní právo na nikoho nepřešlo, resp. tím, že opustí společnou domácnost. Dále může společný nájem bytu

zaniknout písemnou dohodou (pod sankcí absolutní neplatnosti v případě nedodržení formy) mezi pronajímatelem a nájemcem (ci) nebo písemnou výpovědí (opět pod sankcí absolutní neplatnosti v případě nedodržení formy). Rozdíl mezi výpovědí pronajímatele a nájemce je v tom, že zatímco pronajímatel může dát výpověď pouze z důvodů taxativně uvedených v § 711 občanského zákoníku a s přivolením soudu (nájem bytu je v ČR ze zákona chráněn), nájemce nejenže nepotřebuje přivolení soudu, ale ani nemusí uvést důvod výpovědi. V písemné výpovědi musí být uvedena lhůta, kdy má nájem skončit, a to nejméně tři měsíce tak, aby skončila ke konci kalendářního měsíce. Společný nájem bytu zaniká rovněž přechodem či převodem vlastnictví k domu na jednoho z nájemců.

Přechod (smrt, opuštění společné domácnosti) nájmu bytu a jeho vliv na společný nájem bytu

Občanský zákoník opětovně rozlišuje přechod nájmu nedružstevních a družstevních bytů. Přechod nájmu bytu v důsledku smrti nájemce nedružstevního bytu obsahuje občanský zákoník v ustanovení § 706 odst. 1. Jestliže nájemce zemře a nejde-li o byt ve společném nájmu manželů (zde se výlučným nájemce stává pozůstalý manžel), stávají se nájemci (společnými nájemci) jeho děti, vnuci, rodiče, sourozenci, zeť a snacha, kteří prokáží, že s ním žili v den jeho smrti ve společné domácnosti (právní praxe je zde poměrně benevolentní a nevyžaduje např. společné hrazení nákladů na společnou domácnost) a nemají vlastní byt. Nájemci (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 (zde právní praxe zastává striktní přístup a vyžaduje např. společné hospodaření) aspoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Tříletá lhůta přitom nemůže být přerušena. Důkazní břemeno spočívá na všech v ustanovení § 706 odst. 1 občanského zákoníku taxativně uvedených osobách. Často přeceňované přihlášení k trvalému pobytu má pouze evidenční, podpůrný charakter a rozhodně není tím jazyčkem na misce vah. Okamžikem, ke kterému práva na tyto osoby přechází, je den smrti zůstavitele. Tyto osoby přitom nevstupují do práv a závazků vzniklých přede dnem smrti zůstavitele. Případný dluh na nájmem tak dopadá na dědice.

Stejně důsledky jako smrt nájemce (tedy přechod práva nájmu bytu) má i trvalé opuštění společné domácnosti nájemcem. Tato úprava se však týká pouze bytů nedružstevních, s výjimkou bytů služebního, bytů zvláštního určení a bytů v domě zvláštního určení. Tento závěr je dovozován ze znění § 708 občanského zákoníku, který odkazuje výlučně na ustanovení § 706 odst. a § 707 odst. 1 občanského zákoníku (zde obsažená úprava se netýká družstevních bytů). Trvalé opuštění společné domácnosti jedním z manželů je zároveň jediným případem, kdy toto právo může zaniknout za trvání manželství jen ohledně jednoho z nich. Právo nájmu přechází vždy pouze na druhého z manželů, nikoliv i na ostatní osoby, které s nimi v bytě žily jako příslušníci domácnosti. Dojde-li následně k obnovení společného soužití manželů, obnoví se i předchozí právo společného nájmu manželů. Uzavírat novou nájemní smlouvu nutné není.

Trvalým opuštěním společné domácnosti je takové jednání nájemce bytu, které je vedeno s úmyslem společnou domácnost zrušit a již ji neobnovit. O takovou situaci se jedná například v případě, kdy nájemce demonstruje svou vůli navenek - změní si na poště adresu pro doručování, občanský průkaz, odhlásí se z trvalého pobytu (byť tuto skutečnost nelze právně přeceňovat, neboť má pouze evidenční charakter) a odstěhuje se na jinou adresu apod. V této souvislosti se nabízí modelová situace, kdy byt trvale opustí jeden z rozvedených manželů, společných nájemců nedružstevního bytu ještě předtím, než dojde ke zrušení práva společného nájmu bytu podle § 705 odst. 1 obč. zák. Praxe v takovém případě připouští analogickou aplikaci ustanovení § 708 občanského zákoníku. Tedy výlučným nájemcem bytu se stane ten z manželů který v bytě zůstane. Je však třeba připustit, že toto řešení sebou nese četné problémy, neboť mnohdy je k opuštění společné domácnosti jeden z manželů donucen okolnostmi, resp. tato skutečnost je častým průvodním jevem po rozvodových poměrech mezi dřívějšími manžely. Je tak třeba vždy takové situace obezřetně hodnotit.

U bytů družstevních přichází v úvahu analogická aplikace ustanovení § 708 občanského zákoníku tehdy, opustí-li společnou domácnost manžel, který je sice společným nájemcem družstevního bytu, nikoliv však členem družstva. Výlučným nájemcem se pak stává druhý manžel, člen družstva. Jde-li o manžele, kteří byli nejen společnými nájemci, ale i společnými členy družstva, nemá trvalé opuštění společné domácnosti jedním z nich samo o sobě žádné právní následky na jejich právo společného nájmu bytu.

Mgr. Filip Macháček, advokát (akmachacek@tiscali.cz, mobil 724/244210)

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://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?](#)