

Změny v ustanovení § 706 Občanského zákoníku (přechod nájmu bytu) po novele provedené zákonem č. 132/2011 Sb.

Přechod práv a povinností z nájmu bytu (dále jen přechod nájmu bytu) je možný v případě smrti výlučného nájemce bytu. Zákon **již neumožňuje přechod nájmu bytu u společného nájmu (§ 700 – 705 OZ) ani v případě trvalého opuštění společné domácnosti**. Na osoby jiné než vyjmenované v § 706 odst. 1 OZ přejdou práva a povinnosti z nájmu bytu jen, pokud pronajímatel s jejich bydlením v bytě souhlasil, a to tak, že jeho souhlas měl písemnou formu a byl udělen před rozhodnou skutečností, tj. před smrtí nájemce. Další podmínkou pro přechod nájmu bytu je, že osoba, na kterou nájem přechází, žila s nájemcem ve společné domácnosti ke dni jeho smrti a nemá vlastní byt. Pokud by souhlas nebyl do okamžiku smrti udělen, nájem nepřejde, ale není vyloučena dohoda s pronajímatelem o uzavření nové nájemní smlouvy.

Pro posílení dispozičního oprávnění pronajímatele bytu je zákonem omezena doba nájmu bytu po jeho přechodu tak, že skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu bytu. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu bytu věku 70 let. **Pronajímatel a nájemce si nemohou před skutečností zakládající možnost přechodu nájmu bytu, tedy smrti nájemce, dohodnout jinou dobu nájmu po přechodu nebo dokonce možnost přechodu nájmu vyloučit**. Šlo by jednoznačně o vzdání se práva, které může v budoucnu nastat. Tato možnost je dána pouze v případě, kdy v bytu je osoba, která nedovršila 18 let věku a je předpoklad, že bude nástupcem stávajícího nájemce bytu.

Pokud však k přechodu nájmu bytu již dojde, je vzhledem k charakteru nájemního vztahu, jako vztahu závazkového, pouze na smluvních stranách, tedy pronajímateli a nájemci, jak dále upraví vzájemná práva a povinnosti. Pronajímatel zde může vyjádřit svůj názor na osobu, na níž nájem přešel, např. s ohledem na jejího předchůdce, který řádně plnil své povinnosti vyplývající z nájmu bytu. Může proto v rámci běhu dvouleté lhůty dojít k dohodě, že nájemní vztah končí a následně je uzavřena nová nájemní smlouva, která svědčí nájemci nebo nájemcům, na které nájem bytu přešel, s tím, že současně bude vymezena doba nájmu, a to na i dobu neurčitou. Vyloučena není ani novace stávající nájemní smlouvy. Pokud k dohodě nedojde, platí samozřejmě omezení doby nájmu bytu na 2 roky.

Splňuje-li podmínky pro přechod nájmu bytu více osob, přejdou práva a povinnosti z nájmu na tyto osoby společně a nerozdílně. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, přejdou práva a povinnosti z nájmu na toto dítě, a není rozhodné, zda se jedná o dítě zletilé, či nezletilé. V případě, že dítě, na které nájem přednostně přechází, žije v manželství, lze dovodit, že vzniká společný nájem bytu manžely.

Zákon též upravuje zvláštní způsob zániku nájmu bytu, a to, že každá osoba, která splňuje podmínky pro přechod nájmu bytu, může do jednoho měsíce (pozor jde o prekluzivní lhůtu) od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nechce pokračovat. Dnem oznámení nájem bytu pro tuto osobu zaniká.