



Tisková zpráva ze dne 30. března 2021

## **dTest: Kdy dochází k přechodu nájmu bytu a koho se týká**

*Stát se nájemcem je možné nejen uzavřením nájemní smlouvy, ale i díky přechodu nájmu bytu na osobu, která žila se zemřelým nájemcem v jeho domácnosti. Jaké jsou podmínky přechodu nájmu bytu? A jak dlouho má nový nájemce ze zákona právo v pronajatém bytě pobývat? A co se děje s případnými dluhy původního nájemce?*

Jestliže se jedná o společný nájem bytu, typicky o společný nájem manželů, stává se při smrti jednoho z nich druhý manžel výlučným nájemcem bytu. Byla-li však nájemní smlouva vedena na zemřelého nájemce, bude nájem bytu pokračovat jen v případě, že dojde k takzvanému přechodu nájmu. K tomu je zapotřebí splnit dvě podmínky. První z nich je, že osoba je členem nájemcovy domácnosti a žila s ním v nájemním bytě ke dni jeho smrti. Druhou podmínkou je, že tato osoba v době úmrtí nájemce nemá jiný vlastní byt. Tím se rozumí nejen byt v osobním vlastnictví, ale i nájemní byt, případně byt družstevní. K přechodu nájmu přitom není zapotřebí souhlasu pronajímatele, jestliže novým nájemcem má být manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk původního nájemce.

Pokud si osoba, na kterou má nájem bytu přejít, nepřeje v nájmu pokračovat, musí to písemně sdělit pronajímateli nejpozději do jednoho měsíce od úmrtí původního nájemce. „Přechod nájmu může někdy způsobit zhoršení postavení pronajímatele, zejména z hlediska vymahatelnosti nájemného. Pronajímatel proto může požadovat po novém nájemci peněžní jistotu (lidově řečeno kauci), stejně jako v případě uzavření nové nájemní smlouvy, ledaže ji již dříve složil zemřelý nájemce,“ vysvětluje Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

Práva pronajímatele jsou chráněna i omezením doby trvání nájmu po jeho přechodu na jinou osobu. Ta trvá maximálně dva roky od úmrtí původního nájemce. Tento limit neplatí pro nového nájemce, kterému nebylo ke dni smrti původního nájemce ještě osmnáct let. Nájem se v tomto případě prodlužuje až do dvaceti let věku nového nájemce. Limit dvou let rovněž neplatí, pokud je novému nájemci více než sedmdesát let. V takovém případě se doba trvání nájmu odvíjí od doby sjednané s původním nájemcem. Tedy nájem bytu na dobu neurčitou se stane nájmem na dobu neurčitou i pro nového nájemce. Jestliže však zbývalo původnímu nájemci do konce nájmu bytu například pět let, trvá nájem nového nájemce také pět let, pokud se nedohodne s pronajímatelem na době delší. Lze se však setkat i s právním názorem, že u osoby starší sedmdesáti let se nájem bytu vždy mění na nájem na dobu neurčitou, právě s ohledem na její věk.

Jestliže nájem bytu nepřešel na žádného člena nájemcovy domácnosti, přejdou práva a povinnosti z nájmu bytu na dědice. „Pronajímatel může dědicům nájem vypovědět bez uvedení důvodu s dvouměsíční výpovědní dobou. Musí tak učinit do tří měsíců poté, co se dozvěděl, že nájemce bytu zemřel a že nájem nepřešel na žádného člena jeho domácnosti a rovněž kdo je nájemcovým dědicem nebo kdo spravuje pozůstalost,“ uvádí Eduarda Hekšová. A dodává: „Stejně tak dědic nájemce má právo nájem vypovědět

### **dTest, o.p.s.**

Černomořská 419/10  
101 00 Praha 10  
tel.: +420 241 404 922  
fax: +420 241 406 533  
dtest@dtest.cz  
www.dtest.cz

IČ: 45770760  
DIČ: CZ45770760  
zápis u Městského  
soudu v Praze,  
oddíl O, vložka 1277

bankovní účet:  
2700029989/2010  
Fio banka, a. s.

s dvouměsíční výpovědní dobou, a to do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědickém právu a o tom, že nájem nepřešel na případné členy nájemcovy domácnosti. Stihnout to však musí nejpozději do šesti měsíců od smrti nájemce. Stejně právo má i správce pozůstalosti.“

Vzhledem k tomu, že dědické řízení může být zdlouhavé, má pronajímatel právo byt vyklidit, pokud se ani do šesti měsíců od smrti bývalého nájemce nezjistí, kdo je jeho dědicem.

„Pokud po sobě zemřelý nájemce zanechal dluhy vyplývající z nájmu bytu, je povinen je zaplatit dědic, na kterého přešel nájem, společně s osobami žijícími se zemřelým ve společné domácnosti. Pokud naopak nájem bytu přejde na člena domácnosti a zemřelý zaplatil nájemné předem, má dědic právo požadovat po novém nájemci zaplacení všeho, co tím ušetřil nebo co nabyl. Může se jednat například o případný přeplatek z vyúčtování služeb,“ uzavírá Eduarda Hekšová.

Kontakty pro média:

Lucie Korbéliusová, [media@dtest.cz](mailto:media@dtest.cz), tel.: +420 604 556 874

dTest, o.p.s. je největší českou spotřebitelskou organizací, která v ČR působí již od roku 1992. Je vydavatelem spotřebitelského časopisu dTest, na jehož stránkách jsou publikovány výsledky nezávislých a objektivních testů produktů, varování před nebezpečnými a zdravotně závadnými výrobky, informace o spotřebitelských právech a rady, jak tato práva účinně uplatňovat. dTest je součástí mezinárodní organizace International Consumer Research and Testing (ICRT) a evropské spotřebitelské organizace BEUC.

Poradenská linka časopisu dTest – 299 149 009 – je v provozu každý pracovní den od 9 do 17 hodin a spotřebitelé na ní mohou konzultovat s právními poradci časopisu dTest nejrůznější spotřebitelské problémy, a to za cenu běžného tarifu volání. Od spuštění v roce 2010 této možnosti využily již desetitisíce spotřebitelů a poradenská linka časopisu dTest se tak stala první a nejvyhledávanější cestou k řešení potíží, se kterými se zákazníci na trhu setkávají.