

# SKONČENÍ NÁJMU

## smrtí nájemce

● *Minulý měsíc mi zemřel tatínek. Byt, který měl tatínek v pronájmu, jsme společně s manželem vyklidili a vzhledem k tomu, že se zrovna pronajímatel předmětného bytu nacházel v zahraničí, klíče jsme společně s dopisem, že byt je vyklizen, vhodili do jeho poštovní schránky. Automaticky jsme tak předpokládali, že jsme vyřídili vše potřebné, aby byl nájemní vztah ukončen. Následující měsíc jsem však byla k mému údivu pronajímatelem vyzvána k úhradě nájemného. Pronajímateli jsem sdělila, že v bytě již nikdo nebydlí a že zde nevidím důvod, proč bych měla nájemné hradit. Pronajímatel mi odpověděl, že dle zákona nájemní vztah stále trvá a že je mou povinností nájemné hradit. Může po mně pronajímatel požadovat úhradu nájemného, přestože v bytě již tatínek nebydlí? Není smrt nájemce jedním z důvodů okamžitého skončení nájemního vztahu?*

Vzhledem k tomu, že jsou vaše dotazy k popsané situaci navzájem propojeny, neboť bez samotné existence nájemního vztahu nelze požadovat úhradu nájemného, bude se naše odpověď v první řadě zaměřovat na otázku, zdali smrtí vašeho otce došlo automaticky k ukončení nájemního vztahu s pronajímatelem a následně případnou vymahatelností úhrady nájemného ze strany pronajímatele.

### EXISTENCE NÁJEMNÍHO VZTAHU PO SMRTI NÁJEMCE

Dle občanského zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník) je smrt nájemce jedním z důvodů skončení ná-

jemního vztahu. To však platí pouze za předpokladu, že dojde k úmrtí nájemce služebního bytu, tedy bytu, který nájemce užíval v souvislosti s výkonem svého zaměstnání, funkce či jiné práce, a tento byt byl zároveň výslovně jako byt služební v nájemní smlouvě označen, či bytu zvláštního určení, který je vyhrazen k ubytování osob se zdravotním postižením. Ve většině případů tak dle právní úpravy nedochází automaticky ke skončení nájmů, nýbrž jeho přechodu, a to buď na členy nájemcovy domácnosti, či na samotné nájemcovy dědice, pokud takové osoby existují.

Z popsané situace jsme vyrozuměli, že ke dni úmrtí vašeho otce nežila v domácnosti s vaším otcem žádná další osoba. Neuplatní se tak ustanovení týkající se přechodu nájmu na člena domácnosti, která předpokládají, že v domácnosti žije ke dni smrti nájemce další osoba, jako je manželka, partnerka, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk. V tomto případě by vedle soužití ve společné domácnosti musela být kumulativně splněna další podmínka, a to ta, že osoba, na kterou by měl nájem přejít, by neměla vlastní byt. Nutno ještě dodat, že pokud by ke dni úmrtí nájemce žila v domácnosti jiná osoba, než jedna z výše uvedených, musel by pronajímatel navíc k přechodu nájmu na tuto osobu vyslovit souhlas.

V případech, že tedy práva a povinnosti z nájmu nepřešly na žádného člena domácnosti nájemce, přechází práva a povinnosti z nájemního vztahu na nájemcovy dědice. Nájemní vztah tedy dnem smrti otce neskončil, nýbrž práva a povinnosti, které vyplývají z nájemní smlouvy uzavřené s pronajímatelem, přešla na vás jako na nájemcovu dědice. Na tomto místě je nutné ještě zdůraznit, že doba, na niž nájem na nájemcovu dědice přechází, není zákonem ohraničena, to znamená, že by například v případě, kdy by měl otec uzavřené nájemní smlouvu s pronajímatelem na dobu neurčitou, přešel nájem na takto určenou dobu i na vás.

### ÚHRADA NÁJEMNÉHO

Lze tedy shrnout, že nájemní vztah a závazky z něj vyplývající, tedy i úhrada nájemného, nadále trvají. Dluhy, které tak vznikly po smrti vašeho otce, tedy požadované nájemné, přešly na vás jako na nájemcovu dědice. Otázkou tedy zů-



stává, jakým způsobem je možné se do budoucna z nechtěného trvalého nájemního vztahu vyvázat a zbavit se tak závazku hradit nájemné.

Občanský zákoník zakotvuje v § 2283 právo nájemcovy dědice nájemní vztah ukončit. K ukončení nájemního vztahu je nutné dle téhož ustanovení, aby nájemcův dědic podal a doručil pronajímateli písemnou výpověď. Samotné vyklizení bytu, jak uvádíte, a vhození klíčů společně s písemným vzkazem, že byt je vyklizen do poštovní schránky pronajímatele, není dostačujícím úkonem k ukončení nájemního vztahu, a nelze ho tak považovat za platnou výpověď nájmu ze strany nájemcovy dědice.

Je třeba však upozornit na to, že nájemní vztah lze vypovědět pouze v zákonem stanovených lhůtách. Nájemcův dědic tak může vypovědět nájem do tří měsíců poté, co se dozvěděl o smrti nájemce, o svém dědicím právu a o tom, že práva a povinnosti nepřešla na člena nájemcovy domácnosti, nejpozději však do šesti měsíců od nájemcovy smrti. Lhůta k podání výpovědi pronajímateli vám tedy končí nejpozději do šesti měsíců od úmrtí otce.

Až samotné doručení výpovědi pronajímateli je předpokladem toho, že byl nájemní poměr vypovězen. I zde však musí dědicův nájemce počítat s výpovědní dobou. Ta je dvouměsíční a začíná následující měsíc od doručení výpovědi pronajímateli.

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že do doby než podáte a pronajímateli doručíte písemnou výpověď nájemního vztahu, jste z nájemního poměru vázána a musíte hradit příslušné nájemné. Po platném podání a doručení výpovědi pronajímateli a uplynutím výpovědní doby po vás již pronajímatel žádné závazky vymáhat nemůže. ×

Mgr. Jiří Bárta, LL.M., partner,  
Mgr. Tereza Svobodová,  
bvp Braun Partners, s.r.o.



## SOUDOBÉ ŘEŠENÍ ÚZEMNÍCH PLÁNŮ

Jak nastavit pravidla pro formování městské kulturní krajiny a jakou finanční podporu lze od státu čerpat na její rozvoj? Jak bude Praha řešit svá velká rozvojová území a jak s veřejným prostorem nakládají další česká města? Tyto a další otázky řešila konference Křižovatky architektury, která se konala 2. června 2016. Tématem osmého ročníku konference byla Kulturní krajina: proměny–tvorba–ochrana. Kromě jiného se hovořilo o velkých rozvojových pražských územích, která jsou klíčová pro budoucí



rozvoj města, např. žižkovské nákladové nádraží, čtvrť Bubeneč nebo Smíchov.

## APLIKACE DO MOBILNÍCH ZAŘÍZENÍ

Weber přichystal smart aplikaci do mobilních zařízení. Tento nástroj není určen

### Smart app Weber CZ



pouze odborníkům v oblasti stavebnictví, ale také uživatelům, kteří se rozhodli stavět či rekonstruovat. Aplikace obsahuje přehled výrobků, problémy a řešení, vzorníky barev materiálů, kontakty na nejbližšího technického poradce nebo prodejce v okolí. Aplikace Weber CZ je ke stažení na Google play a App Store.

## WIENERBERGER BRICK AWARD 2016

V letošním ročníku architektonické soutěže Brick Award bylo předloženo více než 600 projektů z 55 zemí světa, 50 projektů se dostalo do užšího výběru. Všechny přihlášené stavby ukázaly pestrost pálených materiálů a jejich užití. Vítězné projekty: Vítěz Grand Prize a vítěz kategorie Special Solution: 2226 – architekt Baumschlager Eberle Lustenau, Rakousko; Vítěz Grand Prize a vítěz kategorie Urban Infill: House

1014 – architekt HARQ UITECTES, Španělsko; Vítěz kategorie Residential Use: Termitary House – architekt: Tropical Space, Vietnam; Vítěz kategorie Public Use: Auditorium AZ Groeninge – architekt Dehullu Architecten, Belgie; Vítěz kategorie Re-Use: Marília Project – architekt: SuperLimão Studio, Brazílie; Vítěz speciální ceny: Cluster House – architekt: Duplex Architekten AG, Švýcarsko.

## SANSWISS ZVYŠUJE PRODEJ SPRCHOVÝCH KOUTŮ

Po šesti letech jičínská firma SanSwiss pocítila oživení – čistý zisk 49 milionů korun vykázala v období od 1. 4. 2015 do 31. 3. 2016, celkový obrat dosáhl 556 milionů korun. Tržby firmy, na nichž se ze tří čtvrtin podílí export, tak meziročně vzrostly o 13 procent. Zatímco v obchodním roce 2014 až 2015 SanSwiss dodal na trhy 115 tisíc sprchových koutů, do konce letošního března tento počet navýšil o 18 procent na 136 tisíc kusů. Další nárůst prodeje na 144 tisíc sprchových koutů jičínský podnik plánuje v probíhajícímu účetním období. „Z hlediska celkové produkce je pro nás dominantní francouzský trh, na kterém jsme v předchozím účetním období realizovali přes

42 procent obratu,“ konstatuje František Bílek, obchodní ředitel podniku SanSwiss.



### ● EKOLOGICKÝ OSKAR

Do osmého ročníku soutěže Ekologický oskar jsou již uzavřeny přihlášky pro kategorie Obec, Kutil, Firma, Mládež a Stavba. Přihlašování projektů je stále otevřené do kategorie Nápad. Vůbec poprvé tak může o Ekologického oskara soutěžit kdokoli s myšlenkou či námětem třeba na novou mobilní či webovou aplikaci, ekologický výrobek nebo cokoliv dalšího, co pomůže chránit přírodu či šetřit energie.

### ● PRVNÍ VÝHERCI AKCE ISOVER50

Prvních pět rodinných domů bylo oceněno v rámci akce, kterou u příležitosti 50. výročí působení na českém trhu vyhlásila divize Isover společnosti Saint-Gobain. V prvním kole bylo vybráno pět vítězů z dvaceti hodnocených domů, a to na základě architektonického řešení, stavebně-technického řešení, kvality vnitřního prostředí a energetické náročnosti. Vítězové získali kamion izolačních materiálů zdarma. Těch ale Isover letos plánuje rozdat až 50. Všichni účastníci, kteří se do akce zapojí, mají také nárok na slevu při zakoupení izolačních materiálů a další výhody.

### ● ŘEŠENÍ CESTOU MEDIACE

Advokátní kancelář bpv Braun Partners umožňuje svým klientům vyřešit spor mimosoudní cestou, pomocí tzv. mediace. Tyto služby nabízí zejména u sporů v oblastech nemovitosti (výstavba, koupě, prodej, pronájem); obchodní korporace, vztahy mezi společníky, správa; M&A, Joint Ventures; restrukturalizace a insolvence; energetika; logistika; dodavatelsko-odběratelské vztahy ve všech hospodářských sektorech.

### ● WEBER – OSLAVA VÝROČÍ

V rámci oslav výročí 25 let na českém trhu Weber spouští prodejní akci na vybrané stavební materiály. Od 6. června do 15. července při objednání jedné palety nakupující získá šest piv Gambrinus Originál 10° v plechu 0,5 l. Více na [www.weber-terranova.cz](http://www.weber-terranova.cz).

### ● SOUTĚŽ PASIVNÍ DŮM

Pasivním domem roku se stala zděná novostavba ve Vraném nad Vltavou. Celá stavba je řešena z jednovrstvé konstrukce, to znamená bez zateplení obvodové konstrukce. Použitý byl cihelný systém HELUZ, obvodové zdivo pak konkrétně z cihel HELUZ Family 2in1.