

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

54. Rady města
konané dne 28.2.2022

Bytová problematika - přechod nájmu bytu 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova a 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě

Oznámení přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemce bytu:

1) 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě:

Dne 26.01.2022 obdrželo Město Nové Město na Moravě Oznámení o přechodu nájmu bytu 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě od spolubydlící osoby z důvodu úmrtí nájemce bytu.

2) 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě:

Členové bytové komise obdrželi před zahájením 15. schůze konané dne 09.02.2022 od Správy bytů NMNM s.r.o., Oznámení o přechodu nájmu bytu 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě od spolubydlící osoby z důvodu úmrtí nájemce bytu.

Oznámení o přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemců bytů jsou nyní RM předkládána k projednání s tím, že oba předložené návrhy usnesení jsou doporučeny ke schválení.

§ 102 odst. 3) z. o obcích

I. Rada města bere na vědomí

přechod nájmu bytu 2+1 č. 730 [redacted] na ulici Tyršova v Novém Městě na Moravě z důvodu úmrtí nájemce bytu [redacted] na jeho manželku [redacted], trvale bytem Tyršova [redacted] Nové Město na Moravě **a schvaluje uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou** mezi městem Nové Město na Moravě, jakožto pronajímatelem a [redacted], trvale bytem Tyršova [redacted] Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 2+1 č. 730 [redacted] na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě na dobu neurčitou, za stávající nájemné 53 Kč/m².

II. Rada města bere na vědomí

přechod nájmu bytu 2+1 č. 732 [redacted] na ulici Křenkova v Novém Městě na Moravě z důvodu úmrtí nájemce bytu [redacted] na jeho manželku [redacted], trvale bytem Křenkova [redacted], Nové Město na Moravě **a schvaluje uzavření nové Smlouvy o nájmu bytu s rozhodčí doložkou** mezi městem Nové Město na Moravě, jakožto pronajímatelem a [redacted], trvale bytem Křenkova [redacted], Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 2+1 č. 732/[redacted] na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě na dobu určitou 1 rok s možností automatické obnovy, za stávající nájemné 53 Kč/m².

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: Oznámení o přechodu nájmu bytu byla projednaná na 15. schůzi Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě konané dne 09.02.2022 pod body programu 4) a 5). **Bytová komise doporučila předložené návrhy usnesení ke schválení..**
Správa bytů NMNM s.r.o., Nové Město na Moravě souhlasí, aby došlo k **přechodu nájmu na spolubydlící osoby/manželky** z důvodu úmrtí jejich manželů.
Stanovisko odboru SMM - doporučuje Oznámení o přechodu nájmu bytů z důvodu úmrtí nájemců bytů vzít na vědomí a současně schválit uzavření nových Smluv o nájmu bytů s rozhodčími doložkami za základních stávajících podmínek. S ohledem na skutečnost kdy v případě přechodu nájmu bytu 2+1 v č.p. 730 dochází k přechodu nájmu na manželku zemřelého nájemce bytu, která je ve věku [REDACTED] je doporučeno uzavřít smlouvu na dobu neurčitou. V případě přechodu nájmu bytu 2+1 v č.p. 732 se jedná o manželku zemřelého nájemce bytu, které není ještě [REDACTED] let, je doporučeno uzavřít smlouvu na dobu určitou 1 rok s možností automatické obnovy.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy: **ad 1) Oznámení přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemce bytu 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě:**
Zemřelý byl nájemcem bytu 2+1 v č.p. 730 na ul. Tyršova v Novém Městě na Moravě od [REDACTED] na základě Rozhodnutí o přidělení podnikového bytu ze dne [REDACTED]. Oznamovatelka je evidována v bytě jako osoba spolubydlící (manželka), nájemné činí od 01.01.2021 po úpravě nájemného částku 53 Kč/m², měsíční předpis nájemného včetně služeb spojených s užíváním bytu činí dle sw "ssb" částku 5.530,00 Kč. Nájemné je hrazeno pravidelně. Z důvodu úmrtí nájemce bytu dne [REDACTED] oznámila jeho manželka dne 26.01.2022 přechod nájmu bytu. Bytová komise po projednání této problematiky a seznámení se se všemi skutečnostmi doporučuje Radě města vzít přechod nájmu z důvodu úmrtí nájemce na vědomí a schválit uzavření nové nájemní smlouvy s rozhodčí doložkou s oznamovatelkou, trvale bytem Tyršova [REDACTED], Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 2+1 v č.p. 730, a to s ohledem na věk oznamovatelky za základních podmínek původního nájemního vztahu na byt tj.na dobu neurčitou, za stávající nájemné 53 Kč/m². Uhrazení jistoty není v případě přechodu nájmu z důvodu úmrtí manžela požadováno.

ad 2) Oznámení přechodu nájmu bytu z důvodu úmrtí nájemce bytu 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě:
Zemřelý byl nájemcem bytu 2+1 v č.p. 732 na ul. Křenkova v Novém Městě na Moravě od 01.05.1975 na základě Rozhodnutí o přidělení podnikového bytu ze dne [REDACTED]. Oznamovatelka je evidována v

bytě jako osoba spolubydlící (manželka), nájemné činí od 01.01.2021 po úpravě nájemného částku 53 Kč/m², měsíční předpis nájemného včetně služeb spojených s užíváním bytu činí dle sw "ssb" částku 5.752,00 Kč. Nájemné je hrazeno pravidelně. Z důvodu úmrtí nájemce bytu dne [REDACTED] oznámila jeho manželka dne 9.2.2022 přechod nájmu bytu. Bytová komise po projednání této problematiky a seznámení se se všemi skutečnostmi doporučuje Radě města vzít přechod nájmu z důvodu úmrtí nájemce na vědomí a schválit uzavření nové nájemní smlouvy s rozhodčí doložkou s oznamovatelkou, trvale bytem Křenkova 732, Nové Město na Moravě, jakožto nájemcem na byt 2+1 v č.p. 732, a to za základních podmínek původního nájemního vztahu na byt tj. s ohledem na věk oznamovatelky [REDACTED] let na dobu určitou 1 rok s možností automatické obnovy, za stávající nájemné 53 Kč/m². Uhrazení jistoty není v případě přechodu nájmu z důvodu úmrtí manžela požadováno.

K přechodu nájmu dochází na základě ust. § 2279 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník:

"(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejde nájem na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejde na ni nájem, jen pokud pronajímatel souhlasil s přechodem nájmu na tuto osobu.

(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím dvou let ode dne, kdy nájem přešel. To neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla ke dni přechodu nájmu věku sedmdesáti let. Stejně tak to neplatí v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla ke dni přechodu nájmu věku osmnácti let; v tomto případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku dvaceti let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(3) Splňuje-li více členů nájemcovy domácnosti podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně.

(4) Každá osoba splňující podmínky pro přechod nájmu může do jednoho měsíce od smrti nájemce písemně oznámit pronajímateli, že v nájmu nehodlá pokračovat; dnem dojití oznámení pronajímateli její nájem zaniká".

Ust. § 2281 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník :

"(1) Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti, má pronajímatel právo požadovat po něm jistotu, pokud zemřelý nájemce jistotu nesložil. To platí i v případě, že pronajímateli vznikne povinnost vypořádat jistotu s nájemcovým dědicem.

(2) Přejdou-li práva a povinnosti z nájmu na člena nájemcovy domácnosti a zaplatil-li nájemce nájemné předem, vydá člen nájemcovy domácnosti dědici, co takovým zaplacením ušetřil nebo co nabyt".

Komentář k OZ

Přechod nájmu na člena domácnosti při smrti nájemce se vyznačuje tím, že k němu dochází bez ohledu na případný projev vůle pronajímatele

nebo projev vůle nájemce. Jde o situaci, kdy majetkové právo přechází zvláštním způsobem, nikoli cestou dědictví.

Rozdílná je situace v případě, kdy šlo původně o nájem bytu společný, od případu, kdy byl původní nájemce nájemcem výlučným. Pokud dojde k přechodu nájmu u nájmu původně společného, a to zejména společného nájmu manželů, pokračuje jako výlučný nájemce pozůstalý manžel (§ 766 OZ), v případě společného nájmu podle § 2270 zbyvajících nájemce nebo nájemci.

V případě smrti výlučného nájemce může dojít k přechodu nájmu na člena nájemcovy domácnosti, který v bytě žil ke dni smrti nájemce a nemá vlastní byt. V případě jiných spolužijících osob (ne osoba blízká) musí přistoupit podmínka souhlasu pronajímatele, která cílí k tomu, aby pronajímatel mohl vyjádřit svůj názor na to, zda tato osoba má právo byt nadále užívat a nájem na ni přechází.

K přechodu nájmu dochází ke dni úmrtí původního nájemce.

Přechodem nájmu vstupuje osoba do práv a povinností původního zesnulého nájemce bytu (domu). Obvykle dochází k přechodu nájmu u nájemních poměrů sjednaných na dobu neurčitou, nelze ovšem vyloučit ani případný přechod nájmu na dobu určitou. Charakteristickým rysem je, že osoba na kterou přechází nájem, neuzavírá s pronajímatelem novou nájemní smlouvu, ale vstupuje do práv a povinností tak, jak jsou v nájemní smlouvě sjednány. Pokud by mělo dojít ke změně nájemní smlouvy nebo jejímu ukončení, jde vždy o dohodu o změně původní nájemní smlouvy.

Občanský zákoník zakotvuje zásadu, že i v případě, kdy dojde ke splnění všech podmínek přechodu nájmu, nelze vnímat situaci tak, že pokud se někdo v důsledku přechodu nájmu bytu stane nájemcem bytu z nájemního vztahu sjednaného na dobu neurčitou, trvá mu nájem na dobu neurčitou, byť byl původně takto nájemní poměr mezi pronajímatelem a nájemcem sjednán. Smrtí výlučného nájemce a přechodem nájmu na nového nájemce dochází ke změně v obsahu závazku, tj. nově půjde o nájem na dobu určitou. Pro tyto případy končí nájemní poměr uplynutím dvou let, ode dne, kdy došlo k přechodu nájmu. Tento způsob skončení nájemního poměru je pravidlem, nicméně existují výjimky.

Veškeré přílohy a podklady jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.15. konané dne 09.02.2022 viz. tento odkaz [15. schůze Bytové komise Rady města Nové Město na Moravě konaná dne 09.02.2022 | Portál zastupitele Nového Města na Moravě \(nmmn.cz\).](#)

Materiál obsahuje:

Materiál projednán: 15. Bytová komise Rady města Nové Město na Moravě, konaná dne 09.02.2022 pod body 4) a 5) programu

Přizváni:
