

Výměna bytů, přechod nájmu bytů

1. Identifikační číslo

2. Kód

094

3. Pojmenování (název) životní situace

Výměna bytů

Přechod nájmu bytu

4. Základní informace k životní situaci

Výměna bytu

§ 715 OZ

Se souhlasem pronajímatelů se mohou nájemci dohodnout o výměně bytu. Souhlas i dohoda musí mít písemnou formu.

Přechod nájmu

§ 706 OZ

(1) Zemře-li nájemce a nejde-li o společný nájem bytu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na osobu, která žila v bytě s nájemcem ke dni jeho smrti ve společné domácnosti a nemá vlastní byt. Je-li touto osobou někdo jiný než nájemcův manžel, partner, rodič, sourozenec, zeť, snacha, dítě nebo vnuk, přejdou na ni práva a povinnosti z nájmu, jen pokud pronajímatel s jejím bydlením v bytě souhlasil. Pro souhlas se vyžaduje písemná forma.

(2) Nájem bytu po jeho přechodu podle odstavce 1 skončí nejpozději uplynutím 2 let od okamžiku přechodu nájmu. Toto ustanovení se nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, dosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 70 let. Stejně tak se toto ustanovení nepoužije v případě, že osoba, na kterou nájem přešel, nedosáhla k okamžiku přechodu nájmu věku 18 let; v takovém případě skončí nájem nejpozději dnem, kdy tato osoba dosáhne věku 20 let, pokud se pronajímatel s nájemcem nedohodnou jinak.

(3) Splňuje-li více osob podmínky pro přechod nájmu, přejdou práva a povinnosti z nájmu na všechny společně a nerozdílně. Je-li však mezi těmito osobami nájemcovo dítě, přejdou práva a povinnosti z nájmu na ně.

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

§ 707 OZ

(1) Zemře-li jeden z manželů, kteří byli společnými nájemci bytu, stane se jediným nájemcem pozůstalý manžel.

(3) Zemře-li jeden ze společných nájemců, přechází jeho právo na ostatní společné nájemce.

§ 708 OZ

Ustanovení § 707 odst. 1 a 3 platí i v případě, jestliže nájemce opustí trvale společnou domácnost.

5. Kdo je oprávněn v této věci jednat (podat žádost apod.)

Výměna bytu

O souhlas s výměnou bytu žádá pronajímatele nájemce bytu nebo jiná pověřená osoba na základě notářsky ověřené plné moci

Přechod nájmu

Ve věci přechodu nájmu bytu osoba, na kterou podle zákona přechází nájem bytu.

6. Jaké jsou podmínky a postup pro řešení životní situace

Výměna bytu

Právo měnit byt za jiný má pouze nájemce (nikoliv uživatel). Jsou-li subjektem dohody o výměnu bytu společní nájemci, příp. manželé, musí být účastníky dohody všichni spolunájemci. Dohoda o výměně bytu musí mít písemnou formu. K výměně bytu je nutný písemný souhlas pronajimatele. Bez souhlasu pronajimatele nelze výměnu bytu provádět.

Souhlas s výměnou bytu vydává za městskou část Brno-Nový Lískovec rada městské části:

Žádost o souhlas pronajimatele s výměnou bytu

K žádosti o souhlas je nutno přiložit:

- *dohodu o výměně bytu (vzor)* jejíž přílohou je platná nájemní smlouva, popř. doklad o vlastnictví bytu, evidenční list
- *čestné prohlášení*
- *potvrzení* pronajimatelů směřovaných bytů, že za nájemcem nezůstal dluh na nájemném a plněních spojených s užíváním bytu
- u bytů v soukromých domech výpis z Katastru nemovitostí ne starší 2 měsíců

Přechod nájmu bytu oznámí pronajimateli osoba splňující podmínky pro přechod nájmu nejpozději do 2 měsíců:

- *oznámení o přechodu nájmu bytu - trvalé opuštění domácnosti*
- *oznámení o přechodu nájmu bytu – úmrtí*

7. Jakým způsobem zahájit řešení životní situace

Výměna bytu

Podáním žádosti o souhlas pronajimatele s výměnou bytu.

Přechod nájmu

Podáním oznámení o přechodu nájmu.

8. Na které instituci životní situaci řešit

Úřad městské části Brno – Nový Lískovec, Oblá 75a, 634 00 Brno

9. Kde, s kým a kdy životní situaci řešit

Odbor vnitřních věcí ÚMČ Brno – Nový Lískovec, Oblá 75a, Brno, dv. č. 15,

Zdeňka Buchtová - tel. 547 428 914

úřední dny : pondělí, středa 8:00-17:00 hod.

10. Jaké doklady je nutné mít s sebou

Výměna bytu

- občanský průkaz nebo jiný osobní doklad

Přechod nájmu

- občanský průkaz nebo jiný osobní doklad :

- v případě úmrtí dosavadního nájemce kopii úmrtního listu
- v případě opuštění společné domácnosti nájemcem, čestné prohlášení o trvalém opuštění společné domácnosti s ověřeným podpisem
- doklady, které dokazují, že osoba, na kterou nájem přechází, je osobou oprávněnou ve smyslu § 706 OZ

11. Jaké jsou potřebné formuláře a kde jsou k dispozici

- žádost o souhlas s výměnou bytu
- čestné prohlášení
- vzor dohody o výměně bytu

- oznámení o přechodu nájmu bytu - trvalé opuštění domácnosti
- oznámení o přechodu nájmu bytu – úmrtí

Formuláře jsou ke stažení na www.novy-liskovec.cz nebo na ÚMČ Brno – Nový Lískovec, dv. č. 15.

12. Jaké jsou poplatky, jak je lze uhradit

Bez poplatků

13. Jaké jsou lhůty pro vyřízení

Lhůty nejsou stanoveny.

14. Kteří jsou další účastníci (dotčení) řešení životní situace

15. Jaké další činnosti jsou po žadateli požadovány

16. Elektronická služba, kterou lze využít

Nelze.

17. Podle kterého právního předpisu se postupuje

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

18. Jaké jsou související předpisy

19. Jaké jsou opravné prostředky a jak se uplatňují

20. Jaké sankce mohou být uplatněny v případě nedodržení povinností

výpověď z nájmu bytu

- v případě, že se prokáže, že směnitel nový byt neužívá

- neoznámí-li nájemce přechod nájmu ani do 2 měsíců ode dne, kdy změna nastala, má se za to, že hrubě porušil svoji povinnost vyplývající z nájmu bytu

21. Nejčastější dotazy

- *Za jaký byt lze vyměnit obecní byt?*

Obecní byt je možné vyměnit za jakýkoliv jiný byt (obecní, družstevní, v osobním vlastnictví...).

- *Je možné odstoupit od výměny bytu po vydání písemného souhlasu všech pronajímatelů?*

Ano - §716 OZ .

- *Pokud je nájemní smlouva k obecnímu bytu pouze na jednoho z manželů, kdo je vlastně nájemcem ?*

Nájemci obecní bytu jsou vždy oba manželé bez ohledu na to, kdo je uveden nájemní smlouvě, spolunájemcem obecního bytu se automaticky stává druhý z manželů dnem uzavření sňatku.

22. Další informace

23. Informace o popisovaném postupu (o řešení životní situace) je možné získat také z jiných zdrojů nebo v jiné formě

24. Související situace a návody, jak je řešit

Změna trvalého pobytu – řeší Odbor správních činností Magistrátu města Brna
Husova 5, Brno

25. Za správnost postupu odpovídá útvar

ÚMČ Brno – Nový Lískovec, Odbor vnitřních věcí

26. Kontaktní osoba

Zdeňka Buchtová – referentka OVV ÚMČ, tel 547 428 914

27. Popis je zpracován podle právního stavu ke dni

01. 08. 2007

28. Popis byl naposledy aktualizován

11. 04. 2012

29. Datum konce platnosti popisu

Neomezeno

30. Případná upřesnění a poznámky k řešení životní situace