

## Poradna Mám si koupit nájemní smlouvu?



**Pavel Fráňa**  
advokátní kancelář  
Hartmann, Jelínek,  
Fráňa a partneři

**Můžete mi prosím sdělit, jaká rizika skýtá koupě přímé nájemní smlouvy s regulovaným nájemným na dobu neurčitou?**  
(V. S., e-mail)

Žádný právní předpis nezná pojem koupě nájemní smlouvy. Fakticky se jedná o jiné právní úkony, ve kterých je právě koupě nájemní smlouvy skryta.

Nejčastějším příkladem je, že stávající nájemce má s vlastníkem nemovitosti, tedy pronajímatelem, dohodnuto, že chce ukončit svůj nájemní vztah s tím, že za sebe obstará dalšího nájemce za stejných podmínek. V tomto případě v podstatě přepustí nájemní smlouvu jinému nájemci a za to si vezme úplatu.

Dalším příkladem je, kdy vlastník nemovitosti má volný byt, nedaří se mu sehnat nájemce za tržní nájemné, a tak nabízí nájemní smlouvu s regulovaným nájemným a za to si vezme úplatu.

Hodně obvyklým způsobem je rovněž provedení fiktivní směny bytu, kdy se pronajímateli předloží dohoda o výměně bytu se žádostí, aby s novým nájemcem uzavřel smlouvu se stejným regulovaným nájemným. Původní nájemce si od nového vezme úplatu.

Odhadovat rizika ve všech těchto případech je velmi těžké, ale jak je jistě zřejmé, určitě existují, pokud veškeré kroky a důvody úplaty nebudou smluvně podchyceny.