

## Poradna Jak sám zdedím byt, který koupím rodičům?

Chci rodičům koupit byt, protože žiji v obecním bytě a platí stále vyšší nájemné, ale zároveň nechci, aby po jejich smrti byt „spadl“ do dědického řízení, protože mám ještě dva sourozence. Jaké mám možnosti? (V. H. e-mail)

Darování bytu rodičům není žádný problém. Horší už je, aby se darovaný byt nestal součástí dědictví po



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

rodičích. Příbuzní v řadě přímé (v tomto případě rodiče) jsou sice oproštěni od placení darovací daně, ale darováním bytu přejde do jejich

vlastnictví a bude následně součástí dědické podstaty.

Možností by mohlo být odkázat byt jen vám v závěti. Vzhledem k ochraně práv potomka dle § 479 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), díky které přísluší zletilým potomkům aspoň tolik, kolik činí jedna polovina jejich dědického podílu ze zákona, je však nejisté, zda by připadl celý byt vám.

Nejjednodušším způsobem bude byt zakoupit do svého vlastnictví a nechat v něm rodiče bydlet. To lze provést na základě nájemní smlouvy k bytu na dobu neurčitou podle § 685 a násl. OZ, s placením symbolického nájmu, nebo pouze poplatků. Rodiče tak budou bydlet, a pokud nebudete mít z nájmu bytu žádný příjem (v případě nájmu pouze za poplatky), nebudete ani plát-

cem daně z příjmu. Dalšími způsoby je tzv. zřízení věcného břemene ve prospěch rodičů písemnou smlouvou o věcném břemeni dle § 151n a násl. OZ, jejím předmětem bude bezplatné doživotní bydlení rodičů (nebo pouze za úhradu poplatků ve smyslu § 151n odst. 3 OZ), takovému zřízení věcného břemene se poté musí zapsat do katastru nemovitostí.