14. 1. 2011

Vezměte, prosíme, na vědomí, že text článku odpovídá platné právní úpravě ke dni publikace.

Deregulace nájemného a návrh novely Občanského zákoníku

V souvislosti s koncem roku 2010 hromadné sdělovací prostředky informovaly o hrozbě navýšení nájemného v bytech, které podléhají regulovanému nájmu. Důvodem je skutečnost, že první část zákona č. 107/2006 Sb., v platném znění, která s účinností od 31.3.2006 zavedla právo pronajimatele jednostranně zvyšovat nájemné za podmínek v tomto zákoně stanovených, pozbývá platnosti dnem 31.12.2010, a u bytů v Praze, v obcích Středočeského kraje s počtem obyvatel k 1.1.2009 vyšším než 9.999, a městech České Budějovice, Plzeň, Karlovy Vary, Liberec, Hradec Králové, Pardubice, Jihlava, Brno, Olomouc a Zlín toto právo končí dne 31.12.2012.Vzniká otázka, jakou právní úpravou se bude řídit nájemní vztah mezi pronajímatelem a nájemcem u těch bytů s regulovaným nájmem, u nichž právní úprava jednostranného navyšování nájmu pronajímatelem ve výše uvedených datech končí?

Jednoznačná odpověď je, že nájemní vztah se bude nadále řídit především zák. č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, v platném znění (dále jen „Občanský zákoník“) a smluvním ujednáním mezi pronajímatelem a nájemcem.

Občanský zákoník ve svém § 696 (ve znění novely zák. č. 107/2006) stanoví, že nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu se sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem, nestanoví-li občanský zákoník nebo jiný právní předpis jinak. Ústřední problém mezi soukromými vlastníky - pronajímateli a nájemci vznikl po roce 1989 přijetím tzv. velké novely Občanského zákoníku zák. č. 509/1991 Sb., který obsahoval transformační ustanovení § 871 odst. 1, podle kterého bylo prohlášeno právo osobního užívání (zavedené občanským zákoníkem z roku 1964) bytu a právo užívání jiných obytných místností a místností nesloužících k bydlení, vzniklé dle dosavadních právních předpisů, a které trvá ke dni účinnosti velké novely Občanského zákoníku, za nájem. Je třeba připomenout, že sjednávání nájemného však bylo destrukčně regulováno státem od 50. let minulého století, jak i hodnotil Ústavní soud České republiky ve svém nálezu publikovaném ve Sbírce zákonů pod č. 231/2000 Sb. takto: „Proces destrukce vlastnického práva byl prohlouben přijetím občanského zákoníku č. 40/1964 Sb., jenž zavedl institut tzv. osobního užívání bytů, jiných místností a pozemků, posunul úpravu soukromého vlastnictví mezi závěrečná ustanovení a i v dalších směrech omezil a zpochybnil vlastnické právo způsobem odporujícím obecným právním zásadám uznávaným civilizovanými národy. K uvedenému procesu destrukce výrazně přispěla i podzákonná úprava nájemného obsažená ve vyhláškách č. 411/1950 Ú. l., č. 371/1952 Ú. l., č. 60/1964 Sb. a č. 217/1988 Sb. Zatímco totiž prvorepublikové zákonodárství v této oblasti upravovalo pouze zvyšování nájemného, aniž by se jinak dotklo výše již

smluveného nájemného, vyhláška Ministerstva práce a sociální péče č. 411/1950 Ú. l., o úpravě nájemného z bytů a jiných místností dokončených po 5. 5. 1945, v ustanovení § 2 kategoricky stanovila, a to jako základní ustanovení, že nájemné lze požadovat a platit toliko ve výši určené podle této vyhlášky." Citovaný nález Ústavního soudu zrušil vyhlášku 231/2000 Sb., která regulovala nájemné, což následně vedlok přijetí zákona č. 107/2006 Sb.

Nicméně je třeba konstatovat, že problematika úpravy cenových deformací, jejíž náprava byla předmětem cit. zák. č. 107/2006 Sb., zůstává pro období po 31.12.2010, resp. 31.12.2012 pro zákonem stanovené obce, otevřená ve vztahu k těm regulovaným nájmům, vzniklým transformací osobního užívání bytů, a postupně navyšovaných podle zák. č. 107/2006, a to zachováním existujícího právního stavu.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, při vědomí nutnosti řešit případné spory mezi pronajímateli a nájemci o dohodě o výši nájemného předložilo do legislativního procesu návrh novely občanského zákoníku, která má doplnit ustanovení § 686 občanského zákoníku o nové dva odstavce, podle kterých, pokud nedojde k dohodě mezi pronajímatelem a nájemcem o nájemném a neodpovídá-li nájemné v místě a čase obvyklému nájemnému, o změně nájemného na v místě a čase obvyklé rozhodne na návrh kterékoliv strany soud, přičemž změnu nájemného lze přiznat ode dne podání návrhu k soudu. Podle uvedeného ustanovení může soud o výši nájemného podle výše uvedeného principu rozhodnout i v případě nájmu sjednaného dohodou na dobu neurčitou, došlo-li ke změně okolností tak podstatné, že změna založila v právech a povinnostech stran hrubý nepoměr. Důkazní břemeno k prokázání takové změny okolností pak nese dle ministerského návrhu navrhovatel.

Výše uvedený návrh novely Občanského zákoníku se sice snaží řešit případné spory mezi pronajímateli a nájemci o výši nájemného a to tím, že rozhodování o výši nájemného rozhodne soud, avšak neřeší zásadní princip občanského práva a to princip smluvní volnosti, který byl od 50.let minulého století zavedením osobního užívání bytu a regulací nájemného oblasti nájmu bytů upírán. Nejde totiž pouze o výši nájemného, ale rovněž o možnost a právo pronajímatele si zvolit nájemce, tak i možnost a právo nájemce si zvolit, jaký byt a za jakých podmínek si jej pronajme. Lze předpokládat, že účastnící sporu o výši nájemného, v zájmu dosažení dle jejich názoru spravedlivého rozsudku, budou využívat řádné a mimořádné opravné prostředky, což s přihlédnutím k době trvání soudních sporů v České republice v délce 3 a více let může vést v případě prohry nájemce na jeho straně ke katastrofickým ekonomickým důsledkům. Taková situace ani nepřispěje k rozvoji skutečně fungujícího trhu.

Ministerský návrh rovněž neobsahuje úpravu omezení nájemného z hlediska jeho zvyšování, aniž by se jinak dotklo výše již smluveného nájemného, jehož přípustnost dovozuje i Ústavní soud a je běžnou zákonodárnou praxí v západních demokraciích. Obecně platí, že obsahem vlastnického práva je zejména možnost věc držet, disponovat s ní, užívat ji a brát z ní požitky. Takové omezení by nebylo možné interpretovat jako porušení principů rovnosti vlastnického práva, ačkoli vlastníky omezuje při absolutním výkonu vlastnického práva. Stát prostřednictvím takového omezení by mohl zamezit zneužívání postavení subjektů s monopolním, dominantním nebo výlučným postavením na trhu a vzniku ekonomických asociálních dopadů na skupinu obyvatelstva v nižší příjmové kategorii, a čímž by prakticky naplňoval i ustanovení čl. 11 odst. 3 Listiny základních práv a svobod, který zní: „Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem."

ministerský návrh rovněž obsahuje i některé positivní trendy v oblasti nájmu bytů a to zejména:

- smluvní volnost k předání bytu ve stavu nezpůsobilém pro řádné užívání a vymezení práv a povinností z toho plynoucí, zejména výši a způsob nákladů na provedení úpravy bytu;

- právo pronajímatele požadovat, aby v bytě žil jen počet osob, který je přiměřený velikosti bytu a nebrání jeho užívání v normálních pohodlných a hygienicky vyhovujících podmínkách;
- právo pronajímatele si vyhradit souhlas s přijetím další osoby do bytu, kromě manžela, partnera, nájemcova dítěte nebo dítěte manžela, dítěte, které bylo svěřeno do péče nebo v případech zvlášť zřetele hodných;
- povinnost nájemce oznámit změnu v počtu osob v bytě a změny v jejich identifikační údajích ve lhůtě 2 měsíců, v opačném případě takové jednání nájemce bude ze zákona považováno za hrubé porušení jeho povinností;
- oprávnění pronajímatele vstoupit do bytu v případě dlouhodobé nepřítomnosti nájemce v bytě, pokud nájemce nesplní povinnost takovou skutečnost oznámit pronajímateli s určením osoby, která zajistí vstup do bytu v případě nutnosti;
- výměnu bytů provádět pouze se souhlasem obou pronajímatelů a nájemců bez možnosti ingerence soudu;
- bytovými náhradami jsou náhradní byt, náhradní ubytování a přístřeší, společní nájemci mají nárok jen na jednu bytovou náhradu, přičemž návrh definuje přístřeší jako dočasné ubytování do doby, než si nájemce opatří řádné ubytování a prostor pro uskladnění jeho bytového zařízení a ostatních věcí domácí a osobní potřeby, nejdéle však na dobu 6 měsíců.

Závěr:

Návrh novely Občanského zákoníku vypracovaný Ministerstvem pro místní rozvoj ČR se snaží řešit legislativní vakuum v oblasti stanovení (sjednání) výše nájemného po ukončení platnosti zák. č. 107/2006 Sb. a to zmocněním soudních orgánů určit výši nájemného v případě nedohody mezi pronajímatelem a nájemcem o výši nájemného po 31.12.2010, resp. po 31.12.2012 u zákonem stanovených obci, avšak neřeší (a) původ sporu mezi pronajímatelem a nájemcem vzniklý v důsledku prohlášení práva osobního užívání bytu za nájem a regulace výše nájemného, která byla prohlášena v roce 2000 Ústavním soudem za rozpornou s ústavními principy České republiky a (b) limity navyšování nájemného, aniž by se dotkly výše již smluveného nájemného. Návrh novely Občanského zákoníku pak může vést k nárůstu soudní agendy v oblasti stanovení výše nájemného, což mimo jiné povede k jejich zdlouhavému projednávání na úrovní řádných a mimořádných opravných prostředků do doby, kdy si soudní praxe stanoví parametry pro stanovení nájemného, které bude v souladu se zákonným ustanovením „v místě a čase obvyklé“.

Navrhovaná novela rovněž obsahuje řadu positivních ustanovení, která omezí nepřiměřeně širokou ochranu nájemce, a to jak zákonnými ustanoveními, tak i stanovením dispositivnosti některých navrhovaných ustanovení. Bohužel, je třeba konstatovat, že ta ustanovení, která na rozdíl od stávající právní úpravy, umožní účastníkům smlouvy větší smluvní volnost, budou aplikovatelná pouze na smlouvy o nájmu bytu, které budou uzavřeny po nabytí navrhované novely v účinnost.

JUDr. Rudolf Kožušník

PRK Partners s.r.o. advokátní kancelář, člen Lex Mundi

Jáchymova 2
110 00 Praha 1

Tel.: +420 221 430 111
Fax: +420 224 235 450
e-mail: office@prkpartners.com

© EPRAVO.CZ – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Rozsáhlá novela rodinného práva účinná od 1.1.2026
- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?