5. 5. 2011

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

Jaká budou nová pravidla pro zvyšování nájemného za užívání bytu?

Parlamentem prošla novela občanského zákoníku, která přináší některé dílčí změny v právní úpravě nájmu bytu. Stane-li se součástí českého právního řádu, bude v této oblasti znamenat výraznou změnu, neboť přináší celou řadu novinek od např. nových pravidel obsazenosti bytu přes omezení doby nájmu po přechodu nájmu bytu až po zrušení speciální kategorie služebních bytů. Tento článek se však zaměřuje na zřejmě nejvýznamnější část novely, která se týká právní úpravy určení výše nájemného.

GLATZOVA & Co.
Advokátní kancelář - Law firm

Otázka určení výše nájemného (a možnost jeho revize) je totiž i v současnosti pro účastníky nájemních vztahů významná hlavně z důvodu existence dvou základních typů nájemních bytů v závislosti na tom, zda jejich nájemci platí tržní či tzv. regulované nájemné. Podívejme se tedy na to, jaká mají být nová pravidla v této oblasti a zda jsou vůbec potřebná?

Novela ponechává nedotčeno ustanovení § 696 odst. 1 občanského zákoníku, podle kterého platí, 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 zvláštní právní předpis jinak.

Zajímavější jsou však pravidla pro případ, že k takové dohodě nedojde. Druhý odstavec citovaného ustanovení má nově obsahovat jednoznačné zákonné zmocnění, aby v takovém případě soud určil nájemné, které je v místě a čase obvyklé. Důležitým bodem je zároveň to, že výši nájemného má soud určit ke dni podání návrhu soudu.[1] K tomuto návrhu má být oprávněn jak pronajímatel domáhající se zvýšení nájemného, tak nájemce s nárokem na jeho snížení.

Novela ovšem předpokládá, že kterýkoli z účastníků nájemního vztahu se bude moci na soud obrátit teprve tehdy, nebude-li změny dosaženo ani nově zavedeným speciálním postupem. Pronajímatel má být totiž oprávněn (v zásadě kdykoliv) písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Bude-li nájemce s takovým návrhem souhlasit, zvyšuje se nájemné automaticky počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Teprve jestliže nájemce nesdělí pronajímateli písemně do dvou měsíců od doručení návrhu, že se zvýšením nájemného souhlasí, má pronajímatel právo navrhnout ve lhůtě dalších tří měsíců, aby výši nájemného určil soud.[2] Svým způsobem nejde o nic jiného, než o kvalifikovanou předžalobní upomínku jako podmínku vzniku žalobního práva, v rámci níž má být proveden pokus o dohodu a která druhé straně poskytuje čas připravit se na uvažovanou změnu.

Novela zároveň předpokládá, že obdobný postup bude možno uplatnit v případě nájmu na dobu

neurčitou, kde bylo nájemné sjednáno dohodou. Taková dohoda má totiž nově podléhat určité formě klauzule rebus sic stantibus. Změnit výši nájemného v takovém případě bude moci soud na návrh kteréhokoli z účastníků nájemního vztahu tehdy, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel.

Protože otázka určování výše nájemného v minulosti zaznamenala vcelku dramatický vývoj, je vhodné výše uvedené informace o připravované právní úpravě zasadit alespoň stručně do kontextu tohoto vývoje.

Zásadní pro budoucí vývoj byla série rozhodnutí Ústavního soudu z let 2000-2003, jimiž rušil předpisy obsahující regulaci výše nájemného, protože vybočovaly z mezí stanovených ústavním pořádkem a mezinárodními závazky České republiky.[3] Důvodem byla zejména protiústavní diskriminace určité kategorie vlastníků – pronajímatelů bytů s regulovaným nájemným. Tato rozhodnutí však pronajímatelům takových bytů bezprostředně neprospěla, neboť v kombinaci s následnou nečinností zákonodárce způsobila faktickou zmrazení regulovaného nájemného. Zůstalo totiž nenaplněno tehdejší znění § 696 odst. 1 občanského zákoníku, které předpokládalo vydání zvláštního právního předpisu upravujícího mimo jiné pravidla pro jednostranné zvyšování nájemného pronajímatelem.

Za situace, kdy zákonodárce rezignoval na provedení deregulace nájemného, pronajímatelé pochopitelně hledali alternativní cestu. Tu nakonec i přes neexistenci zvláštní zákonné úpravy představovaly žaloby na určení zvýšeného nájemného soudem, které jako mimořádný krok k nápravě pasivity zákonodárce podpořil také Ústavní soud.[4] Ústavní soud dále dovodil, že obecné soudy mohly rozhodovat o zvýšení nájemného za období od podání žaloby (přestože svou povahou jsou taková rozhodnutí konstitutivní, tj. zásadně působící ex nunc) do 31. prosince 2006.[5] Tento nejzazší termín byl dán přijetím zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, který počínaje 1. lednem 2007 pronajímatelům umožnil ve stanoveném rozsahu jednostranným úkonem nájemné zvyšovat.

Vzhledem k tomu, že 31. prosince 2010 ve významné části České republiky (srov. § 3 odst. 1 zákona č. 107/2006 Sb.) skončilo období, kdy mohli pronajímatelé takto jednostranně zvyšovat nájemné, je na místě otázka, jaká právní úprava se na takové nájemní vztahy nadále vztahuje. Nabízí se pohled, podle něhož dochází k obnovení situace, která platila před přijetím právní úpravy umožňující pronajímatelům jednostranné zvyšovat nájemné, tedy možnost obrátit se s nárokem na určení výše nájemného na soud.

Jak je ale patrné z výše uvedeného, tato možnost vycházela z jedinečné situace, kdy zákonodárce dlouhodobě rezignoval na přijetí občanským zákoníkem avizované právní úpravy. Vedle toho tato možnost reagovala na tehdejší konkrétní stav nájemního bydlení v České republice. „Obživnutí“ možnosti obrátit se na soud s nárokem na určení výše nájemného proto nemusí být za současného stavu zcela automatická.[6]

Právě za účelem odstranění této nejistoty proto novela navrhuje jednoznačnou právní úpravu otázky určení výše nájemného za užívání bytu včetně možnosti jeho určení soudem, byť tak činí do značné míry se zpožděním.

Popsané právní úpravě by se dala vytknout řada dílčích nedostatků, které mohou v budoucnu komplikovat její aplikaci. Jde zejména o absenci limitace frekvence a rozsahu návrhu ke změně výše nájemného, pevně stanovený okamžik, k němuž má v důsledku soudního rozhodnutí dojít ke změně výše nájemného, rezignaci na bližší úpravu kritérií pro určení obvyklého nájemného nebo nejednoznačné vyznění novely, pokud jde o procesní charakteristiky soudního řízení.

Zastavme se např. u okamžiku, k němuž má na základě soudního rozhodnutí dojít ke změně výše nájemného. Jak již bylo uvedeno, novela počítá s tím, že soud by měl o takové změně rozhodnout zpětně ke dni podání návrhu. To může mít v některých případech samo o sobě dost tíživé důsledky pro neúspěšnou stranu, vezmeme-li v potaz délku trvání soudního řízení a částku, která za takovou dobu vznikne. Pravdou ale zůstává, že jde o předem jasnou zákonnou distribuci rizika pro případ, že strany nedospějí k dohodě.

Nicméně v kombinaci s neomezeným rozsahem povinného předžalobního návrhu ke změně výše nájemného (např. tak, že by mohl navrhovat maximálně 20% změnu) tato skutečnost nahrává zneužívání nové právní úpravy. Zjevně přemrštěný návrh bude pravděpodobně druhou stranou odmítnut a soudní řešení bude představovat jediné možné východisko. Tato představa ale může slabší stranu dostat pod nepřiměřený tlak. Bude totiž postavena před volbu přijmout víceméně ihned konkrétně vyčíslenou nevýhodu, nebo v budoucnu riskovat do značné míry nepředvídatelnou zpětnou změnu.

Zákonná limitace předžalobního návrhu by přitom umožňovala první riziko držet v přijatelných mezích. Více volnosti pro soud, pokud jde o okamžik, k němuž má o změně rozhodnout, by zase umožňovalo snížit riziko druhé. Je proto možné polemizovat, do jaké míry bude postup podle novely v konkrétních případech v souladu s právní úpravou tísně, požadavkem na výkon práva bez rozporu s dobrými mravy a ostatně i ústavním pořádkem.

Přes uvedené nedostatky je novela zřejmě způsobilá naplnit ambici zvýšit pro příště míru jistoty účastníků nájemních vztahů, pokud jde o možnosti vývoje ceny, kterou nájemník bytu za jeho užívání platí. Otázkou zůstává, nakolik bude za této situace zvolené soudní řešení efektivní a jak si soudy se svou „staronovou“ pravomocí v konkrétních případech poradí.

Mgr. Jan Veselý

Glatzová & Co., s.r.o.

Betlémský palác
Husova 5
110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 401 440
Fax: +420 224 248 701
e-mail: office@glatzova.com

---
[1] Novela ve znění původního vládního návrhu zákona, jakož i ve znění nepřijatého pozměňovacího

návrhu Senátu počítala s tím, že soud bude mít větší volnost ve stanovení okamžiku, k němuž změní výši nájemného. Podle tohoto znění měl soud novou výši nájemného určit nejdříve ke dni podání návrhu. Soud tak měl mít možnost změnu odsunout na kterýkoli pozdější okamžik (např. ke dni právní moci rozhodnutí) podle toho, jak by to odpovídalo okolnostem konkrétního nájemního vztahu.
[2] Mutatis mutandits platí totéž, domáhá-li se nájemce snížení nájemného.
[3] Jde o nález ze dne 21. června 2000 ve věci sp. zn. Pl. ÚS 3/2000, nález ze dne 20. listopadu 2002 ve věci sp. zn. Pl. ÚS 8/02 a nález ze dne 19. března 2003 ve věci sp. zn. Pl. ÚS 2/03.
[4] Ústavní soud k tomu v nálezu ze dne 28. února 2006 ve věci sp. zn. Pl. ÚS 20/05 doslova uvedl: „Flagrantní důsledky nečinnosti zákonodárce vedou Ústavní soud, při vědomí svého postavení jako orgánu ochrany ústavnosti, k nutnosti nahradit instrumenty právní ochrany pronajímatelů chybějící na úrovni „obyčejného“ zákona využitím principů ústavně právní regulace.“
[5] Viz stanovisko Ústavního soudu ze dne 28. dubna 2009 ve věci sp.zn. Pl. ÚS-st27/09. Pokud jde o dobu předcházející podání žaloby, toto stanovisko dovodilo, že obecné soudy jsou povinny případné nároky pronajímatelů na náhradu škody uplatněné vůči státu z hlediska náhrady za nucené omezení jejich vlastnického práva podle článku 11odst. 4 Listiny základních práv a svobod.
[6] K podrobné analýze této nejistoty srov. Pohl, M.: K naléhavým právním otázkám nájemního bydlení, Parlamentní institut: 2011.

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

Další články:

- 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?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku