30. 6. 2006

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

Jednostranné zvyšování nájemného

Zákon o jednostranném zvyšování nájemného jednoznačně upřednostňuje dohodu obou stran tohoto občanskoprávního vztahu. "Měli bychom si postupně zvykat na to, že nájem je dočasné přenechání věci, nebo její části, za úplatu jiné osobě na základě sjednaných podmínek včetně výše této úplaty. Do budoucna by mělo stále více soukromoprávních vztahů - nájmů, mít takovýto sjednaný charakter. Proto by si měly obě strany, pronajímatelé i nájemci, zvykat na to, že jakékoli změny v nájemním vztahu včetně výše nájemného je nutné dohodnout," řekl ministr pro místní rozvoj Radko Martínek.

Zákon umožňuje **dočasně** - jen čtyřikrát - jednostranně do smluvního vztahu (ze strany pronajímatele a pouze limitovaně) zasáhnout. Jedná o netržní reformní opatření reagující na dlouhodobě neřešené hluboké cenové i právní deformace v oblasti nájmu bytu. "To, že nápravu těchto deformací rozkládá zákon do čtyř postupných kroků, je jen rozložení do času této nezbytné nápravy, plně v souladu s **judikátem Ústavního soudu. Ten opakovaně konstatoval, že regulace nájemného "by měla být omezena na nezbytně nutnou dobu"**," doplnila Daniela Grabmüllerová, ředitelka odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR).

Nájemné se (pokud se strany nájemního vztahu nedohodly) **již 4 roky nezvyšovalo;** předtím v letech 1999 až 2002 se zvyšovalo prakticky jen s inflací. Potřebný reformní krok se tedy od roku 1998 stále odsouval. Přes řadu předložených návrhů zákonů, jak vlády tak poslanců, se až do roku 2006 bohužel nepodařilo najít potřebnou politickou shodu o tom, jakým způsobem, jak rychle a jakou formou tuto nápravu deformovaných cenových vztahů v nájemním bydlení provést. **Toto je vůbec poprvé, kdy se taková politická shoda našla.**

Ústavní soud judikoval, že regulace nájemného by měla **vycházet z tržních cen**. I tento závěr byl splněn. Otázkou však bylo, jak takové tržní ceny uchopit a definovat. "Stát využil té statistiky cen nemovitostí, kterou vytváří, provozuje a s jejímiž daty a výstupy pracují státní instituce včetně Českého statistického úřadu. Tím, že stát žádnou jinou statistiku cen nemovitostí nemá, lze jen těžko argumentovat, že jakýkoli soukromý subjekt má data lepší nebo tržnější nebo reálnější," uvedla Grabmüllerová.

Data z cenové statistiky slouží jako pomůcka pouze na čtyři použití - tzn. že tento přechodný reformní systém bude ukončen na Silvestra 2010. Systém jednostranného zvyšování podle zákona č. 107/2006 Sb. není "trhem", ani jej nenahrazuje ani nemodeluje. Systém však vytváří nutné předpoklady pro to, aby vůbec mohl být trh do tohoto segmentu nájemního bydlení vpuštěn (od ledna 2011).

"Nezbytný reformní krok nebylo možné učinit najednou, byl proto rozložen do čtyř dílčích kroků. Takže systém nepředstírá tržní prostředí "nyní", ale vychází z trhu a jeho odrazem je právě cílové nájemné. Cíl bude každoročně aktualizován, tedy systém v sobě obsahuje průběžnou reakci na skutečný vývoj rezidenčního trhu," vysvětlil ministr Martínek.

1. Ústavní soud uložil regulovat podle tržních cen a jen po nezbytně nutnou dobu. Tyto předpoklady zákon splnil odkazem na střední hodnoty cen bytů z cenové statistiky a svou omezenou čtyřletou platností.
2. Zákon zmocnil Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) ke zveřejnění toho, co MMR obdrží z cenové statistiky již zprůměrované (= střední hodnoty). Nezmocnil MMR, aby si ceny

vymyslelo nebo je snižovalo či zvyšovalo. Stát zajišťuje statistiku cen nemovitostí; bylo by těžko obhajitelné, aby MMR tuto skutečnost ignorovalo a sáhlo po jakékoli jiné cenové statistice - obsahující navíc podstatně menší počet údajů.

3. Algoritmus stanovení maximálního přírůstku nájemného je obsažen v zákoně a je jednoznačně určen pro každý konkrétní byt, kterého se zákon týká; tj. např. nikoli byt družstevní. Všechny pojmy a definice jsou také jednoznačně zákonem určeny (podlahová plocha, cílové nájemné…).
4. Bude-li si po 1. červenci 2006 chtít kdokoli pro konkrétní byt spočítat maximální přírůstek nájemného (nedohodnou-li se majitel s nájemníkem jinak, což by mělo být základem) uplatnitelný v roce 2007, stačí mu pouze najít si příslušnou hodnotu "základní ceny" v příloze č. 3 Sdělení ve Sbírce zákonů a tuto hodnotu dosadit do vzorců uvedených v zákoně (jeho příloze). Nic dalšího v podstatě nepotřebuje.
5. Od července bude na webových stránkách MMR k dispozici aktuální kalkulačka nájemného, kam si bude moci kdokoli vložit konkrétní hodnoty vztahující se ke konkrétnímu bytu a kalkulačka mu příslušný maximální přírůstek nájemného sama vypočte.
6. MMR připravilo dne 12. července 2007 od 10.00 hodin v sále Divadla Image (v budově MMR, vchod z Pařížské ulice) mimořádný konzultační den zaměřený pouze na problematiku nájemného. Přístup je zdarma. Účastníkům budou k dispozici nejen vystoupení a prezentace pracovníků odboru bytové politiky, ale budou připraveny i tištěné verze obou předpisů a pracovníci odboru bytové politiky budou zodpovídat na dotazy účastníků.

Zdroj: MMR ČR

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

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva