20. 2. 2013

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

Konec regulace nájemného bytů

K 31.12.2012 skončil proces deregulace nájemného. K první etapě deregulace nájemného došlo v roce 2011, kdy od 1. 1. 2011 začalo na většině území České republiky platit takzvané smluvní nájemné. Druhá etapa, která začala platit k 1.1.2013, se týká krajských měst(kromě Ostravy a Ústí nad Labem) a měst Středočeského kraje nad 9 999 obyvatel. Od 1.1. 2013 není možné tedy již jednostranně zvyšovat nájemné, ale je třeba, aby se nájemce a pronajímatel na výši nájemného dohodli.

Pokud k dohodě o změně nájemného nedojde, mají obě strany (tedy i nájemce, i pronajímatel) právo obrátit se na soud, aby výši nájemného určil. Takto může dojít jak ke zvýšení, tak ke snížení nájemného. Soud může také rozhodnout v případě, kdy bylo nájemné dohodnuto, ale došlo k podstatné změně okolností, tedy že změna okolností založila v právech a povinnostech stran hrubý nepoměr.

Obvyklé nájemné

Občanský zákoník neobsahuje definici pojmu „nájemné obvyklé v daném místě a čase“.

Je však třeba analogicky vycházet ze stávající právní úpravy - zákona 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů. Podle §2 odst. 1 tohoto zákona se obvyklou cenou rozumí:

Cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládaná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.

V případě nájemného lze obvyklé nájemné zjistit pouze tam, kde je běžně nájemné nově sjednáváno nebo měněno za obvyklých obchodních podmínek. Obvyklé nájemné, nelze stanovit dopředu jako nějaké přesné číslo. Pokud obvyklá cena neexistuje, je ji třeba odvodit na základě obvyklých cen srovnatelné lokality. Obvyklé nájemné je tedy nájemné, za které by bylo možno pronajmout byt v daném místě, stavu a čase. Do výše obvyklého nájemného nemohou být promítnuty mimořádné okolnosti trhu, osobních poměrů pronajímatele a nájemce, ani vlivy zvláštní obliby.

Je třeba zdůraznit, že nájemné představuje pouze platbu za užívání bytu, který přenechává pronajímatel nájemci doužívání, a zahrnuje i příslušenství bytu, jímž jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány (např. sklep, sklepní kóje, balkon, lodžie, terasa) a užívání součástí bytu včetně jeho vybavení (např. kuchyňská linka, umyvadlo, vana).

Do nájemného nelze však zahrnovat jiné platby. Do nájemného nelze tedy započítat platby za užívání zařízení bytu (např. nábytek, chladnička, pračka, myčka), užívání jiných nemovitých věcí (např. garáže), a to včetně užívání vyplývající ze spoluvlastnictví nemovitých věcí (např. garážová stání ve společných prostorách domu či v nebytových jednotkách) ani platby za služby spojené s užíváním bytu (odvoz odpadu, úklid společných prostor) ani za dodávku vody, tepla a energií.

Při zjišťování obvyklého nájemného je třeba vycházet ze znaků charakterizujících dům i byt z hlediska jejich kvality.

Za důležité znaky domu, ve kterém se byt nachází lze považovat zejména:

- typ domu (bytový dům, rodinný dům)
- stáří a technický stav domu (novostavba, starší stavba po kompletní rekonstrukci, starší stavba řádně udržovaná, starší špatně udržovaná stavba)
- technologie výstavby (panelový dům zateplený nebo nezateplený, zděný dům)
- počet podlaží domu
- výtah
- možnost parkování
- poloha domu z hlediska zatížení životního prostředí (imise, hluk)
- poloha domu z hlediska umístění (centrum obce, klidná část obce, rušná část obce, zeleň)
- poloha domu z hlediska okolní zástavby (okolní zástavba obytná, obchodní, průmyslová)
- poloha domu z hlediska dopravní obslužnosti a občanské vybavenosti (školy, praktický lékař, nákupní možnosti, možnosti sportovního vyžití)

Znaky charakterizující byt jsou zejména:

- typ bytu (mezonetový byt, střešní nástavba, půdní vestavba, garsoniéra,1+kk, 1+1, 2+kk, atd.)
- podlaží (suterén, přízemí, mezanin, druhé a vyšší patro bez výtahu
- plocha bytu (celková plocha v m2 bez balkonu, lodžie, terasy)
- počet obytných místností
- technický stav bytu (novostavba do 10 let, byt po komplexní rekonstrukci, běžně udržovaný byt bez rekonstrukce, neudržovaný byt)
- sociální zařízení (samostatné WC a samostatná koupelna, koupelna s WC)
- vytápění bytu (ústřední dálkové, plynové nebo elektrické, na pevná paliva)
- ohřev vody (centrální rozvod TUV, ohřev vody v elektrickém bojleru, plynovém ohřívači)
- provedení a stav podlah v obytných místnostech (parkety nebo plovoucí podlahy)
- úložné prostory (spíž, komora, vestavné skříně, sklep)
- balkón, lodžie, terasa

Shora uvedené znaky bytu a domu usnadní orientaci nájemníkům i pronajímatelům, neboť jsou podstatné pro všechny způsoby, kterými lze zjistit nájemné obvyklé v daném místě a čase. Za pomoci těchto znaků lze nalézt srovnatelné byty ve stejné nebo srovnatelné obci nebo lokalitě.

Obvyklé nájemné lze zjistit zejména následujícími způsoby:

- Z map nájemného Ministerstva pro místní rozvoj

- Porovnání se třemi srovnatelnými byty
- Názor realitního makléře na cenu, za jakou by bylo reálné byt pronajmout
- Znalecký posudek (příp. soudem ustanoveného znalce)
- Jiné způsoby- například nabídka na internetu, odborné publikace apod.

Změna sjednaného nájemného

Při změně sjednaného nájemného je třeba postupovat podle § 696 občanského zákoníku. Podle tohoto ustanovení se nájemné při uzavírání nájemní smlouvy nebo změna nájemného v průběhu trvání nájemního vztahu sjednává dohodou mezi pronajímatelem a nájemcem.

Nedošlo-li ke sjednání nájemného dohodou, může pronajímatel písemně navrhnout nájemci zvýšení nájemného. Souhlasí-li nájemce s návrhem na zvýšení nájemného, zvyšuje se nájemné počínaje třetím kalendářním měsícem od doručení návrhu. Nesdělí-li nájemce 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. Podání návrhu na soud musí, tedy předcházet písemný pokus o dohodu o výši nájemného. Do rozhodnutí soudu zůstává nájemné nezměněno. Pronajímatel také nemůže formulovat svůj návrh na zvýšení nájemného tak, že pokud nebude nájemce reagovat na návrh, dojde automaticky ke zvýšení nájemného. Soud na návrh pronajímatele rozhodne o určení nájemného, které je v místě a čase obvyklé. Výši nájemného soud určí ke dni podání návrhu soudu.

Soud může rozhodnout také v případě nájmu, kde bylo nájemné sjednáno dohodou, a jde o nájem na dobu neurčitou, jestliže došlo k podstatné změně okolností, z nichž při sjednávání nájemného pronajímatel nebo nájemce vycházel a tato změna založila v právech a povinnostech smluvních stran hrubý nepoměr.

Obdobný způsobem se postupuje také v případě, navrhuje-li nájemce snížení nájemného.

Je třeba zdůraznit, že občanský zákoník výslovně vylučuje výše uvedené určení nájemného u družstevního bytu. U družstevních bytů je třeba vycházet ze stanov a rozhodnutí orgánů toho kterého bytového družstva.

V případě zvýšení nájemného může pronajímatel požadovat od nájemce doplacení rozdílu mezi skutečně uhrazeným nájemným zpětně ode dne podání žaloby a zvýšeným nájemným a nadále placení nájemného ve výši určené soudem. Nájemce může samozřejmě řešit situaci do budoucna tak, že si najde byt s nižším nájemným. Nájem stávajícího bytu pak ukončí výpovědí nebo dohodou s pronajímatelem.

V případě snížení nájemného může naopak nájemce požadovat od pronajímatele vrácení rozdílu mezi skutečně uhrazeným nájemným zpětně ode dne podání žaloby a nadále bude povinen platit nájemné snížené soudem. Pokud tyto povinnosti nebudou splněny dobrovolně, bude možné se domáhat zaplacení soudní cestou. Neplacení zvýšeného nájemného nájemcem by pak také mohlo být považováno za hrubé porušení povinností vyplývajících z nájmu bytu a dle § 712 odst. 2 písm. b) občanského zákoníku by mohlo být důvodem pro výpověď nájmu pronajímatelem.

Jestliže žaloba pronajímatele či žalobce na zvýšení či snížení nájemného nebude úspěšná, a žalobce nedosáhne požadovaného zvýšení či snížení, zůstane nájemné na původní výši.

Je třeba také zmínit otázku nákladů řízení o určení výše nájemného. Náklady řízení soud stanoví dle úspěchu ve věci. Neúspěšný účastník nejen že nebude mít nárok na úhradu nákladů řízení, ale bude ještě povinen hradit náklady řízení protistrany. I kdyby žalobce v řízení uspěl a žalovanému bylo

uloženo hradit náklady řízení, často se nedomůže náhrady všech nákladů, které musel do sporu investovat. Případnou žalobu je proto třeba zvážit také z finančního hlediska.

Závěr

Dlouhodobým cílem právní úpravy nájemného bylo, aby nájemné bylo stanoveno na základě dohody mezi pronajímatelem a nájemcem a tato dohoda vycházela z reálné situace na trhu s byty. Při jednání o výši nájemného lze doporučit oběma smluvním stranám dosáhnout dohody a takto se vyhnout soudnímu sporu. Ze současné soudní praxe vyplývá, že se tak ve většině případů děje a počet soudních sporů o určení výše nájemného je minimální.

JUDr. Alena Keřková,
advokátka

Advokátní kancelář Hartmann, Jelínek, Fráňa a partneři, s.r.o.

Sokolovská 49
186 00 Praha 8 - Karlín

Tel.: +420 225 000 400
Fax: +420 225 000 444
e-mail: recepcepha@hjf.cz

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

Další články:

- Konec snižování úrokových sazeb? Klíčová úroková sazba 2T repo zůstala v srpnu na 3,5 %
- Právo na soukromí vs. transparentnost firem: Kontroverze kolem evidence skutečných majitelů
- Investiční zprostředkovatel pod dohledem: Povinnosti, rizika a regulatorní mantinely jeho činností
- Určení výše přiměřené slevy z kupní ceny
- Sankce Evropské unie proti Rusku a jejich dopad na obchodní smlouvy
- Byznys a paragrafy, díl 17.: Přístup do datové schránky právnické osoby při úmrtí jednatele
- Realitní obchod, provize zprostředkovatele a právní důsledky odstoupení od kupní smlouvy
- Strategická transformace: Jak odštěpení do SPV posílí váš projekt a ochrání vaše podnikání
- Oceňování automobilů jako součást ocenění společnosti
- Kyberbezpečnost v civilním letectví a její právní rámec
- Eutanazie pohledem Ústavního soudu