10. 8. 2006

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

Nájem a nájemné

Zásadní změny v oblasti nájemních vztahů přinesl zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb. , občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Zákon“). Zákon ovšem v § 1 odst. 2 přináší negativní výčet bytů, na které se nevztahuje. Zejména se jedná o družstevní byty a o byty, které byly postaveny za poskytnutí dotace, byty zvláštního určení a byty pronajaté členům nebo společníkům právnické osoby, kdy tato vznikla za účelem vlastnictví domu s byty.

Výše uvedenými zásadními změnami jsou otázka zvyšování nájemného a otázka ukončení nájemního vztahu.

Pokud se jedná o zvyšování nájemného, do současné doby bylo toto možné (poté, co byla zrušena příslušná vyhláška a cenové výměry Ministerstva financí ČR) pouze na základě dohody mezi pronajimatelem a nájemcem, popřípadě na základě rozhodnutí soudu. Na základě Zákona je možné nájemné zvyšovat za použití mechanismu, v zákoně obsaženém (zvýšení nájemného dohodou pronajimatele a nájemce je samozřejmě nadále možné, stejně tak i rozhodnutí soudu, v případě neshody). Nájemné je možné do budoucna jednostranně zvýšit od 1.1.2007 a vždy k dalšímu 1.1. následujícího roku, zvýšení nesmí přesáhnout maximální hodnotu, jejíž způsob výpočtu Zákon upravuje – tato hodnota je závislá na umístění bytu (podrobnější místní vymezení provádí Ministerstvo pro místní rozvoj formou sdělení ve Sbírce zákonů ČR). Oznámení pronajimatele o zvýšení musí mít písemnou formu a musí obsahovat zdůvodnění, že byla řádně stanovena výše nájemného na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Povinnost platit zvýšené nájemné pak vzniká dnem, který je uveden v oznámení o zvýšení nájemného, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení nájemci. V této lhůtě je nájemce také oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Pokud se jedná o otázku ukončení nájemního vztahu, došlo k několika změnám (jedná se o novelizaci občanského zákoníku), a to zejména

- pokud je sjednán nájem bytu v souvislosti s výkonem práce, je možné dobu nájmu bytu sjednat na dobu, rovnající se době, po kterou bude takovýto výkon práce probíhat

- pronajímatel je ze zákona oprávněn při sjednávání nájemní smlouvy požadovat složení kauce za účelem zajištění nájemného a úhrad spojených s užíváním bytu, maximální výše kauce může činit tři měsíční nájemné

- pronajímatel může nájemci předat i byt, nezpůsobilý k řádnému užívání, bude-li s tím tento souhlasit a dohodnou-li se na způsobu úprav bytu

- Zákon zavádí jako nové hrubé porušení povinnosti nájemce, neoznámí-li nájemce pronajimateli změny v počtu osob, žijících s nájemcem v bytě – povinnost oznamovat změny je do 15 dní ode dne, od kterého tyto změny nastaly

- nejzásadnější změnou je pak výpověď z nájmu bytu, kdy Zákon nově stanoví, kdy je k přivolení k výpovědi z nájmu bytu třeba rozhodnutí soudu a kdy nikoliv. Přivolení soudu je nyní třeba pouze v případech, potřebuje-li pronajimatel byt pro sebe či rodinné příslušníky, jde-li o služební byt a dojde k ukončení práce nájemce pro pronajimatele, není-li možné byt delší dobu užívat, nebo jde-li o byt, stavebně související s prostory pro provozování obchodní činnosti a vlastník těchto prostorů je chce užívat. V ostatních případech pak přivolení soudu není třeba, stačí výpověď pronajimatele, obsahující Zákonem stanovené náležitosti, adresovaná nájemci. Nájemce pak může v rámci své obrany podat žalobu k soudu (ve lhůtě 60 dnů ode dne doručení výpovědi), je-li podána žaloba, není nájemce povinen se z bytu, do pravomocného rozhodnutí soudu, vystěhovat.

© 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