

2. 9. 2005

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

## Nájem bytu v novém občanském zákoníku

V současné době je připravován text nového občanského zákoníku, který bude znamenat zásadní změnu civilního práva u nás a z toho plynoucí nezbytnost zvyknout si na nové právní poměry, na které jsme dosud nebyli zvyklí.

Obecně pak lze konstatovat, že návrh zákona obsahuje mnohem podrobnější, a tím tedy i mnohem složitější právní úpravu nájemních vztahů, která se ještě více blíží "advokátnímu" zákonu, tedy zákonu, ve kterém se laik vyzná jen obtížně. Obsahuje totiž - na rozdíl od dosavadní právní úpravy - celou řadu termínů vyžadujících výklad a znalost judikatury - dobrá víra, rodinná domácnost, rozhodnutí soudu podle okolností případu, úplata srovnatelná s nájemným v místě bydliště, bydlení přiměřené poměrům manžela, náhrada za ztrátu práva, spravedlivě žádat, aby bývalý manžel byt opustil, námitky proti výpovědi apod. - které jen obtížně bude ve sporu efektivně užívat ten, kdo se této oblasti práva nevěnuje...

Návrh předpokládá existenci obvyklého nájemného (*Neujednají-li si strany výši nájemného, má pronajímatel právo žádat nájemné v takové výši, jaká je obvyklá v den uzavření nájemní smlouvy...*) , i když způsob, jakým se takové nájemné stanoví, není v zákoně a dosud ani v jiném právním předpise, uveden. Návrh zákona, žel, se neubírá směrem k německé zákonné úpravě, podle které pronajímatel nesmí požadovat jiné nájemné, než je v místě obvyklé, jinak se dopouští trestného činu lichvy a nájemní smlouva může být soudem zrušena.

Pokud jde o členy domácnosti nájemce, pak návrh zákona obsahuje ustanovení, podle kterého by, kromě manželky a nezletilých dětí, mohl nájemce přizvat ke společnému bydlení další členy své rodiny ( zletilé děti, rodiče, sourozence apod.) pouze se souhlasem pronajímatele! Nepochopitelné: souhlas panstva s přistěhováním byl zapotřebí naposledy někdy ve středověku... Po smrti nájemce by mohl nájem bytu přejít na manželku a děti nájemce, na další příbuzné, pokud s ním žili alespoň šest měsíců před jeho smrtí a u jiných osob pak má být zapotřebí společné hospodaření alespoň po dobu dvou let.

Změna se týká výpovědi z nájmu bytu. Oproti dnešním osmi výpovědním důvodům počítá návrh zákona pouze se čtyřmi. Půjde o potřebu majitele, nezbytnost vyklizení bytu z veřejného zájmu, hrubé porušení povinnosti nájemce a obecný objektivní důvod pro vypovězení nájemce. Písemná výpověď bude muset být nájemci doručena a ten bude mít možnost vznést proti ní námitky, čímž výpověď zanikne, *leďaže pronajímatel v tříměsíční lhůtě navrhne, aby o oprávněnosti výpovědi rozhodl soud*. Kromě výpovědi v dnes obvyklé tříměsíční výpovědní lhůtě zavádí návrh zákona nově i výpověď bez výpovědní lhůty s povinností byt vyklidit *byť bez zbytečného odkladu*, poruší-li nájemce *zvlášť závažným způsobem svou povinnost*.

Zásadní změnou je skutečnost, že návrh zcela vypouští povinnost pronajímatele plynoucí z dnešního § 712 obč. zák., totiž povinnost pronajímatele za určitých okolností opatřit nájemci náhradní byt. S náhradními byty se prostě nepočítá a má být zřejmě věcí každého občana, jak si, v případě výpovědi, jiný byt opatří. Jak by taková zákonná úprava odpovídala dnešnímu rozsahu finančně dostupné nabídky a zda taková úprava spíše nepředznamenává dosud jen v optimistických snech existující stav, kdy finančně dostupných bytů bude dostatek, ponechávám na posouzení čtenáře...

Podstatné zhoršení podmínek nájmu předpokládá návrh zákona u služebních bytů. Zde končí nájem spolu s výkonem práce a nájemce musí byt vyklidit v tříměsíční výpovědní lhůtě - samozřejmě bez jakékoliv náhrady. Jen pokud nájemce takového bytu ukončí práci pro pronajímatele "ze zdravotních důvodů nebo proto, že nájemce odchází do důchodu", pamatuje zákon na takový případ významným "dobrodiním": v takovém případě musí důchodce nebo nemocný člověk vyklidit byt *nejděle do šesti měsíců* !

Návrh zákona ovšem není ani zdaleka hotov a konečný návrh je teprve zpracováván. O definitivní

podobě tohoto zákona, jako o mnohém jiném, pak budou rozhodovat výsledky voleb v příštím roce...

*(autor je poslancem za ČSSD a předsedou Sdružení nájemníků)*

© EPRAVO.CZ - Sběrka zákonů, judikatura, právo | [www.epravo.cz](http://www.epravo.cz)

## **Další články:**

- [Zápis ochranné známky bez komplikací. Klíčem k úspěchu je kvalitní předběžná rešerše](#)
- [Zneužití práva na přístup podle GDPR](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 31. - létající pořizovatel ve světle nového stavebního zákona](#)
- [Právní povaha sítě elektronických komunikací - režim náhrady škody](#)
- [Náhrada ušlého nájemného při předčasném ukončení nájemní smlouvy na nebytové prostory](#)
- [Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích \(2. díl\)](#)
- [Nejvyšší soud a forma smlouvy o smlouvě budoucí: krok zpět v ochraně právní jistoty?](#)
- [„Za každou kauzou je živý příběh“](#)
- [Přehnaná, nebo důvodná prevence? Zajištění a utvrzení závazků v praxi](#)
- [Spoluvlastnictví a správa společné věci](#)
- [Doručování soudních písemností ze zahraničí do ČR](#)