

9. 1. 2006

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

## **Nájemné v soudním obklíčení - Jak se bude vyvíjet právní úprava cen nájemného bytů ?**

Těsně před Vánočními svátky schválila Poslancká sněmovna zákon, kterým by měla být upravena cena tak zvaného regulovaného nájemného v bytech. Schválený zákon počítá s navyšováním nájmu o cca 9%, v Praze by mělo dojít o navýšení až o 14% ročně. Ke zvyšování nájmu má dojít od r. 2007 a po pěti letech se má prakticky zastavit.

Tento zákon je možno považovat za protiústavní, neboť ani po pěti letech plánované deregulace není možno očekávat, že výše nově upraveného nájemného dosáhne nákladového nájemného, které činí cca 50,- Kč/m<sup>2</sup>, o zisku nehovoře. Po pěti letech se má navíc deregulace opět zastavit, čímž de facto dojde k další regulaci nájmu. Jelikož zároveň přetrvává nemožnost ukončit nájemní smlouvy výpovědí z jiných důvodů, než které jsou striktně vymzeny v ust. § 711 Občanského zákoníku, je možno konstatovat, že i nadále dochází k zásadnímu omezování práv vlastníka nemovitosti.

Po schválení zákona o nájmem a novely občanského zákoníku s tímto zákonem spojené Poslaneckou sněmovnou bude zákon postoupen Senátu. Zde je možno s ohledem na politické rozložení sil s jistou pravděpodobností očekávat, že zákon bude vrácen Poslanecké sněmovně s připomínkami. V takovém případě by již bylo nutno schválit zákon v Poslanecké sněmovně 101 hlasy. To je samozřejmě možné, ovšem s ohledem na skutečnost, že již při prvním jednání se řada poslanců jednání nezúčastnila a řada dalších se zdržela hlasování, je pravděpodobnost přijetí zákona Poslaneckou sněmovnou odstatně menší, než při prvním proběhnuvším hlasování.

O negativním vlivu regulace nájmu na ekonomické postavení celé země už prakticky nikdo neochybuje. Důsledkem regulace nájemného je snížená mobilita pracovních sil, neúměrné zatěžování vysokými ekonomickými nájmy zejména mladých lidí a mladých rodin, které byty s regulovanými nájmy nebyly obdařeny, zanedbávání technického stavu bytů i domů. Regulace nájmu má svůj dopad i na oblast ceny nemovitostí, které deformuje, i na ceny hypoték, které jsou alespoň pro některé příjmové kategorie jedinou alternativou k předraženému ekonomickému nájemnému. Otázkou samou o sobě je zahlcenost soudů, které v nikoliv nepodstaté části řeší spory vztahující se k nájmu bytů. Z vlastní právní praxe pisatelka těchto řádek usuzuje, že alespoň 80% bytové agendy projednávané u soudů by odpadlo, pakliže by k uvolnění regulace nájemného došlo. V absolutních číslech se musí jednat o stovky až tisíce případů vedených u každého prvoinstančního soudu.

Je to jen a pouze bázeň volených činitelů pár měsíců před volbami, která poslance zadržuje k prosazení deregulace nájemného, která by svůj pozitivní efekt přinesla až během několika let - nikoliv však do voleb. Je zřejmé, že politickou odpovědnost volení činitelé za deregulaci nájmu na sebe nyní nepřevzou a je otázkou, zda - po zkušenosti minulých let - k tomu budou ochotni vůbec někdy.

Za této situace je nutno se poohlédnout, jaké další legislativní kroky či jiné skutečnosti jsou na obzoru, které by otázku deregulace nájemného v bytech vyřešily. Především je nutno vzít v úvahu probíhající spor ve věci regulace nájmu a odškodnění za regulaci nájmu bytů, který probíhá ve věci

stěžovatelky Hutten-Czapska proti Polsku, kde je situace velmi obdobná situaci české. Polská republika byla již na začátku roku 2005 odsouzena za přetrvávající omezování vlastnických práv vlastníků nemovitostí s nájemními byty a bylo jí uloženo zásadním způsobem přebudovat legislativu tak, aby k omezování v podobném rozsahu již nedocházelo ani vůči stěžovateli ani vůči dalším, kteří by mohli vznést stejné požadavky jako ona. Do tohoto rozsudku se Polsko odvolalo - jak je nám známo ze zdrojů blízkých pisatelce, došlo k odvolání především proto, aby Polsko získalo čas jak pro jednání o odškodnění s majitelkou domu, tak i pro legislativní změny. Velký senát Evropského soudu pro lidská práva bude o odvolání Polska jednat na svém zasedání, které je nařízeno na 11. ledna 2006. I když rozsudek v žádném případě nebude vyhlášen tenýž den, lze jej rozumně očekávat ve lhůtě tří až čtyř měsíců - tedy ve lhůtě, která se možná bude velmi dotýkat termínu českých parlamentních voleb. Výsledek rozhodování v polské věci může české volby zásadním způsobem ovlivnit, neboť nejenomže ukáže cestu, kterou lze očekávat, že se bude ubírat rozhodnutí ve věci zhruba 2750 stěžovatelů, kteří se ve věci regulace nájemného v Čechách do Štrasburku rovněž obrátili, ale rovněž vydá svědectví o tom, do jaké míry lze důvěřovat politicko-právním odhadům a úspěšnosti volebního vyzyvatele - premiéra Paroubka.

Dalším bodem zvratu, který může v otázce de/regulace nastat, je jednání pléna Ústavního soudu České republiky ve věci návrhu senátu Městského soudu v Praze na zrušení čtvrtého oddílu hlavy sedmé Občanského zákoníku, který pojednává o zvláštní úpravě nájmu bytu. Městský soud ve svém návrhu z konce února 2005 uvedl, že tato ustanovení Občanského zákoníku považuje za protiústavní a žádá o jejich zrušení. S pravděpodobností blížící s jistotě lze říci, že k rozhodnutí Pléna Ústavního soudu dojde opět v době před volbami do Poslanecké sněmovny.

Jestliže Ústavní soud návrhu soudců vyhoví, začnou se na nájem bytu vztahovat ustanovení hlavy sedmé, oddílů prvního až třetího Občanského zákoníku, které obecně hovoří o nájmu. Pravděpodobně nejdůležitější změnou by byla aplikace ust. § 677, dle kterého lze nájemní smlouvu k nemovitostem ukončit z jakéhokoliv důvodu pochopitelně bez bytové náhrady a to v tříměsíční lhůtě. Tím by došlo k možnosti ukončit veškeré smlouvy k bytům s regulovaným nájemným. Pisatelka se nedomnívá, že by důsledkem tohoto kroku bylo hromadné "vyhazování nájemníků na ulici", rozhodně by se však majitelům bytových domů otevřel prostor k narovnání nájemních vztahů v oblasti nájemného tak, aby dosáhli alespoň nákladového nájemného.

Dlužno říci, že kromě těchto dvou nejzásadnějších soudních rozhodnutí probíhá řada drobných individuálních žalob proti jednotlivým nájemníkům, s různými právními konstrukty, odvolávkami na Ústavu i Zákon o cenách. Občanské sdružení majitelů domů, které rozsudky ve věcech svých členů shromažďuje, s notnou dávkou údivu pozoruje zcela si protiřečící právní argumentaci jednotlivých soudů, zcela rozdílných jak podle instance, tak dle geografického rozložení. Dlužno říci, že někdy se soudy nejsou schopny shodnout na příklad ani na tom, zda se na výši nájemného vztahuje zákon o cenách či nikoliv. Takové zásadní rozpory v tematicky velmi úzké právní problematice pochopitelně opět nemohou skončit jinak než u Ústavního soudu, který se právě těmito rozpory bude muset zabývat. Je jenom otázkou času, kdy se kteří majitelé bytových domů jednotlivými odvolacími stupni proboují a Ústavní soud začne v jejich záležitostech rozhodovat. Opět lze pouze konstatovat, že dle současných vědomostí lze očekávat, že počet řízení, u kterých je možno předvídat, že se jimi bude zabývat Ústavní soud, jde minimálně do desítek.

Ne v neposlední řadě je též nutno připomenout, že to nebyly pouze hromadné stížnosti členů Občanského sdružení majitelů domů (OSMD) a Hnutí na obranu majitelů realit (HOMR), kteří se v minulém roce obrátili ve věci de/regulace nájemného na Evropský soud pro lidská práva do Štrasburku. U tohoto soudu leží již několik - možná několik desítek - předchozích dříve podaných stížností ve stejné věci, která byla učiněna ještě před tím, než se na scéně objevil polský případ Hutten Czapské. Protože za rok 2005 napadlo z České republiky do Štrasburku celkem 1277 případů (z toho 3 hromadné stížnosti od OSMD a 2 hromadné stížnosti od HOMRu), lze ztěžít předvídat, kolik

dalších stížností z tohoto počtu se vztahuje k de/regulaci nájemného.

Za této situace je zřejmé, že de/regulace nájmu bytů se nachází v sevřeném soudním obklíčení. Jestliže ani exekutiva ani moc zákonodárná nebyly ochotny či schopny problém de/regulace nájemného bytů vyřešit, je zřejmé, že tento úkol zbude na třetím sloupu moci - moci soudní. Není pochyb o tom, že dříve či později se vymezí vůči dvěma předchozím regulačním nástrojům dění ve státě a těm nezbude nic jiného, než se vymezit vůči ní. To, že ani jeden z oněch dvou pilířů demokratikého zřízení tak ze sebezáchovného důvodu učinit nechtěl, se paradoxně může stát či může přispět ke zvrátům každého jednoho z nich. Z tohoto hlediska právně víceméně banální spor o de/regulaci nájemného může mít pro rozvoj demokracie v České republice dalekosáhlé následky.

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

## Další články:

- [Postoupení pohledávky na výživné jako novinka právní úpravy účinné od 1. 1. 2026](#)
- [Jak zahájit provoz mezinárodní letecké linky do České republiky \(EU\): právní požadavky pro aerolinky ze třetích zemí](#)
- [Mimořádné vydržení a vývoj judikatury Nejvyššího soudu](#)
- [Preventivně-sankční funkce náhrady nemajetkové újmy za porušení osobnostních práv pohledem Ústavního soudu](#)
- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [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 \(2. díl\)](#)