8. 3. 2007

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

Navrhovaná úprava nájemních vztahů

Ministerstvo pro místní rozvoj se podílelo na paragrafovaném znění návrhu úpravy nájemních vztahů, která bude zakotvena v novém občanském zákoníku. Ten vzniká v působnosti ministerstva spravedlnosti, za vedení právních expertů z akademické sféry, a ještě v letošním roce má být předložen vládě. Za mého předchůdce ve funkci ministra pro místní rozvoj předalo ministerstvo rekodifikační komisi právní návrh, který obsahoval, kromě jiného, do budoucna i možnost výpovědi z bytu bez udání důvodu.

Nájem bytu je smluvní vztah mezi dvěma stranami - pronajímatelem (vlastníkem nájemního domu nebo bytu jako jednotky) a nájemcem (uživatelem, lidově nájemníkem) bytu. Spadá do oblasti soukromého práva, občanský zákoník by měl upravovat nezbytné mantinely pro situaci, kdy nedojde ke smluvní dohodě zúčastněných stran. Problematika nájmu bytu má však mnohem širší právní aspekt; jakákoli právní úprava má totiž nejen odrážet současný stav společnosti, ale měla by rovněž brát v úvahu historický vývoj, který často významně předurčuje, za jakých podmínek lze přijmout novou systémovou změnu. Z tohoto předpokladu vycházelo při svých návrzích ministerstvo pro místní rozvoj, stejně tak zohlednilo četné rozsudky Ústavního soudu k otázce nájemního vztahu.

Jak konstatoval také Ústavní soud, nájemní vztah v demokratických zemích je zpravidla dočasný, kdežto u nás byl zásadně uzavírán na dobu neurčitou. Právo osobního užívání bytu se "dědilo" a veřejnost jej chápala spíše jako jakousi formu "vlastnictví". Nájemní vztahy až do roku 1992 nevznikaly na základě svobodné smlouvy, ale administrativním příkazem národních výborů - proti vůli vlastníků. Tím se bytové právo stalo součástí práva veřejného a ani dnes - přes novely občanského zákoníku - není dosud srovnatelné s evropským pojetím nájmu bytu. Tento pokřivený právní vztah, označovaný do konce roku 1991 jako "osobní užívání" bytu, přejmenovala dílčí novela v roce 1992 na "nájem" bytu. Staré chápání však přetrvalo - lidé pronajaté byty (tedy byty, které jim nepatří, které jen užívají) "prodávají" a "kupují"; v mnoha případech se tak děje fiktivní výměnou bytů. Stejně tak nájemci bytů často považují právo na "výměnu bytu" za své právo, které jim umožňuje volně nakládat s něčím, co jim nepatří; pojem "výměna nájemního bytu" přitom v naprosté většině evropských zemí vůbec neexistuje. Novela občanského zákoníku, která platí od roku 2006, částečně upravila otázky související s nájmem bytu. Postupně tak jsou odstraňovány cenové deformace, které způsobila dřívější, neústavní forma regulace nájemného.

Ministerstvo pro místní rozvoj ve svém návrhu na úpravy nájmu bytu vycházelo z podstaty nájemního vztahu obecně: vlastník věcí (v našem případě tedy majitel domu nebo bytu) dobrovolně přenechává právo na užívání věci (bytu) za úplatu a na dobu dočasnou jinému subjektu - nájemci bytu. Nájemní vztah by proto měl být založen na dobrovolnosti, dočasnosti a úplatě za užívání cizí věci. Musí respektovat smluvní volnost a svobodnou vůli obou smluvních stran, ale zároveň musí poskytnout nezbytnou sociální jistotu nájemci bytu, který tím, že si byt pronajímá, uspokojuje svou potřebu bydlení.

Považuji za nezbytné, aby nový občanský zákoník, který může nabýt účinnosti nejdříve v roce 2010, sociálně i společensky přiměřeným způsobem ukončil dosud přetrvávající vztahy založené na rozhodnutích bývalých národních výborů při tzv. hospodaření se "socialistickým bytovým fondem". Proto ministerstvo pro místní rozvoj navrhuje, aby do budoucna - tedy po roce 2010 - mohl pronajímatel vypovědět smlouvu o nájmu bytu také bez uvedení důvodu své výpovědi, avšak s

přiměřeně dlouhou výpovědní lhůtou. Právo vlastníka naložit se svým nemovitým majetkem - domem, bytem - tak, jak uzná za vhodné, není možné do budoucna omezovat - proč by měl vlastník nemovitosti komukoli zdůvodňovat, že má například v úmyslu svůj dům zbourat a postavit jiný, modernější? Nakládání s domem do jisté míry omezují stavební a památkové předpisy; avšak co je podstatné, musíme pamatovat i na sociální aspekty uživatelů bytů v dané nemovitosti. Uživatelé musí mít dostatečný časový prostor (v řádu let), aby si mohli nalézt jiné bydlení; proto byla v médiích zmiňována například dvouletá ochranná výpovědní lhůta. Pokud by se nájemce bytu nedohodl s pronajímatelem na dalším trvání nájemního vztahu a nájemní smlouva by byla ukončena, v žádném případě by to neznamenalo, jak nám podsouvají někteří kritici navrhovaných změn, že se nájemce ocitne ze dne na den, obrazně řečeno, na ulici.

Z těchto důvodů považuji za nezbytné, aby nad návrhem rekodifikační komise, složené z právních expertů, proběhla vážná politická diskuze - dříve, než bude návrh nového občanského kodexu jako celek projednáván ve vládě. Já osobně považuji dvouletou lhůtu za minimální, dále hledám možnosti, jak některým sociálně znevýhodněným skupinám osob, např. v důsledku vysokého věku, poskytnout vyšší míru ochrany. Vždy je však nutné mít na zřeteli, aby ochranné prvky byly v rovnováze s vlastnickým právem pronajímatele; hledání této rovnováhy je samotnou podstatou legitimních politických diskuzí a rozhodování. Žádné úlevy však nesmí být převedeny na vlastníka.

I nadále bude v každém případě zachována možnost, aby pronajímatel, tak jako dosud, mohl vypovědět nájem z důvodů, které stanoví zákon, s výpovědní lhůtou výrazně kratší - v řádu měsíců. Půjde o ty situace, kdy nájemce hrubě poruší povinnosti vyplývající z nájmu bytu; ale i v těchto případech bude nájemce bytu nadále chráněn - bude se moci obrátit k soudu se žádostí, aby soud oprávněnost výpovědi přezkoumal; do té doby bude moci v bytě bydlet.

Jak je zřejmé, příprava nové právní úpravy nájmu bytu je nejen věcí právně složitou, ale sociálně i politicky citlivou. Některé principy jsou "nové"; avšak nemůžeme se vyhnout tomu, abychom dokončili tento nezbytný transformační krok, který spočívá v odstranění cenových, a bohužel také právních deformací v oblasti nájemního bydlení. Nutným předpokladem je odstranění pokřiveného trhu s nájemními byty; proto trvám na tom, že novou právní úpravu nájemních vztahů je možné zavést do praxe až poté, co skončí přechodné období "narovnávání nájemného" - tedy nejdříve v roce 2010.

Jiří Čunek, 1. místopředseda vlády a ministr pro místní rozvoj

Zdroj: MMR ČR

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

Další články:

- Kontrola systémů vytápění – často přehlížená povinnost od firem po SVJ
- Předběžné opatření jako nástroj ochrany vlastníka nemovitosti
- Povolení kamerového systému s identifikací osob na letišti
- Environmentální tvrzení společností v hledáčku EU: Jak se vyhnout greenwashingu a obstát v nové regulaci?
- Jak fungují plánovací smlouvy v reálných situacích (1. díl)
- Rozvod? Už k němu nemusíte. Shrnutí podmínek, za jakých nebudete u soudu vyslýcháni, dokonce ani nebude nutná Vaše osobní účast

- Jaké klíčové změny přináší návrh novely stavebního zákona?
- Byznys a paragrafy, díl 26.: Smírčí řízení jako alternativní nástroj řešení sporů mezi podnikateli
- Pozemkové úpravy aneb „malé“ vyvlastnění
- Nová éra v boji proti nekalým obchodním praktikám: Co přinese nové procesní nařízení EU?
- Licence LUC v podnikatelské strategii provozovatelů dronů