

25. 9. 2008

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

Novela občanského zákoníku

Návrh novely občanského zákoníku (zákon č. [40/1964](#) Sb.) týkající se nájemních vztahů k bytu byl včera, 24. září 2008, rozeslán k mezirezortnímu připomínkovému řízení. Ministerstvo pro místní rozvoj předpokládá, že po zpracování připomínek odešle výsledný návrh v termínu, který umožní jeho projednání na zasedání vlády do konce roku 2008. Účinnost novely je navržena dnem vyhlášení, tedy pravděpodobně v druhé polovině roku 2009.

Ministr Jiří Čunek se rozhodl předložit tuto novelu s odkazem na naléhavost řešení některých problémů v oblasti bytového nájemního práva, které mohou nastat po skončení účinnosti první části zákona O jednostranném zvyšování nájemného. *„Pozice České republiky při jednáních u Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku bude po přijetí navrhovaných opatření příznivější,“* podotkl ministr Čunek. Text novely vychází mimo jiné z návrhu poslanců Zdeňky Horníkové a Jana Bürgermeistersera, zejména v oblasti definování budoucích smluvních výší nájemného.

Hlavním bodem návrhu je posílení postavení pronajímatele, které je v současnosti vinou starého zákoníku stále nerovnovážné v porovnání s právy nájemce. Druhým bodem novely je řešení situace, která nastane s datem ukončení regulace, respektive s potřebou umožnit oběma stranám nájemní smlouvy snadněji se dohodnout na výši nájemného. Ta bude po 1. 1. 2011 stanovována pouze volně na základě smlouvy.

Některé hlavní principy navrhované úpravy:

- Hlavní a zásadní novinkou je řešení situace, kdy se strany nájemní smlouvy nedohodnou na výši smluvního nájemného. V takovém případě se mohou obrátit na soud, který následně určí výši nájemného tak, jak je v místě a čase obvyklé.
- Novela ruší dosud platný prováděcí zákon č. [102/1992](#) Sb., známý jako zákon o služebních bytech a bytových náhradách. „Služební byt“ je již v současnosti nahrazován pojmem „nájem bytu po dobu výkonu práce pro pronajímatele“, a samostatný zákon tedy nepotřebuje. Dalším důvodem zrušení speciální úpravy je skutečnost, že služebních bytů v ČR je oproti roku 1991 méně než dvacetina. Dosavadní povinnost obcí podílet se na bytových náhradách byla velmi problematická, proto bude novelou zrušena. Neznamená to však že, obce budou v budoucnu zproštěny zákonné povinnosti vytvářet podmínky pro bydlení svých občanů.
- Novela obsahuje přihlašovací povinnost osob, které nepatří do přímé rodiny nájemce. Nájemce bude povinen požádat o souhlas pronajímatele s jejich pobytem v bytě v případě, že půjde o dobu delší než tři měsíce. Ze závažných důvodů může tento pobyt pronajímatel odmítnout. Nadále nebude umožněna výměna bytů bez souhlasu pronajímatele a bude zúžen okruh osob, na které přechází nájemní právo v případě smrti nájemce. Toto právo je navíc časově omezeno dvěma roky. Návrh nepočítá s možností výpovědi bez udání důvodu, naopak rozšiřuje typy bytových náhrad, kterými doposud byly „náhradní byt“ a „náhradní ubytování“, o pojem „přístřeší“.

Zdroj: MMR ČR

Další články:

- [Smluvní autonomie vs. ochrana slabší strany v moderním kontraktačním právu](#)
- [Reklamace vad stavby](#)
- [Konec „severních ateliérů“? Nový stavební zákon otevírá dveře k rekolaudaci ubytovacích jednotek na plnohodnotné byty](#)
- [Oceňování nemovitosti a přiměřená náhrada při zrušení spoluvlastnictví](#)
- [Byznys a paragrafy, díl 33.: Prevence střetu zájmů \(jednatel × společnost\)](#)
- [Úročení jistoty \(kauce\), kterou skládá podnájemce nájemci - II. díl](#)
- [Když obecní pozemky již nemusí být obecní - institut mimořádného vydržení v obecním právu](#)
- [Střet zájmů členů volených orgánů obchodních korporací: pravidla, proces a následky](#)
- [Dvě kiwi denně: EU schválila první zdravotní tvrzení pro čerstvé ovoce](#)
- [Nová „tlačítková“ povinnost pro e-shopy](#)
- [Digital Omnibus: Revoluce v datech, nebo jen nová zátěž pro podnikatele?](#)