2. 8. 2013

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

Od 1. 1. 2014 konec bytových náhrad

Od roku 2014 se snad konečně uleví majitelům nemovitostí s ohledem na komplikované zajišťování bytových náhrad u současných nájemních vztahů. Nový občanský zákoník bytové náhrady neupravuje a navíc se ustanovení tohoto předpisu užijí i na stávající nájemní smlouvy.

JUDR. JAKUB DOHNAL, PH.D.

ADVOKÁT

Současná právní úprava občanského zákoníku obsahuje ve svém ustanovení § 712 problematiku týkající se bytových náhrad. Stanoví zde, za jakých podmínek vzniká toto právo a také jejich druhy. S tímto ustanovením však vznikají v praxi mnohdy problémy, neboť často zatěžují nepřiměřeně pronajímatele, aby zajistil odpovídající bytovou náhradu, kterou je podle tohoto ustanovení povinen obstarat. Pojďme si společně některá úskalí současné právní úpravy přiblížit.

Právo nájemce na bytovou náhradu je zásadně spjato s výpovědí z nájmu bytu ze strany pronajímatele. K tomu může dojít buď s přivolením soudu (§ 711a), nebo bez jeho přivolení (§ 711), avšak vždy musí pronajímatel svou výpověď odůvodnit některým ze zákonných důvodu. Z hlediska druhů bytových náhrad je poté určující, který zákonný důvod výpovědi byl pronajímatelem použit. Jestliže tak dojde k výpovědi s přivolením soudu, pak platí, že nájemce má nárok zásadně na rovnocenný byt, tzv. přiměřený náhradní byt.[1] Ve zvláštních případech to může být i byt o menší podlahové ploše.

Naopak, pouze přístřeší náleží nájemci v případě, že dostane od pronajímatele výpověď podle § 711, tedy proto, že buď porušuje závažným způsobem dobré mravy, neplní své povinnosti vyplývající z nájmu bytu nebo pro některý jiný důvod, kdy není vhodné, aby byl nájem dále zachován.

Nájemce má samozřejmě možnost obrany proti takové výpovědi. Pronajímatel tak má zákonnou povinnost informovat nájemce ve výpovědi o tom, že se může v případě nesouhlasu obrátit na soud. Pronajímatel je tak bičován formalismem na několika frontách.

Nejen, že prokázat některý výpovědní důvod je velice obtížné, ne-li nemožné (např. hrubé porušení dobrých mravů), ale taktéž je nucen striktně dodržet náležitosti výpovědi pod sankcí absolutní neplatnosti.[2] Nájemce tak často využije této obrany, čímž se celý proces výpovědi na dlouho dobu pozdrží. Připomeňme, že ani postup soudů se nezdá být příliš příznivý pro pronajímatele a většina těchto řízení je ovládána rovněž striktními pravidly. Když už nakonec prokáže pronajímatel po různých peripetiích oprávněnost takové výpovědi, je ještě zatížen povinností zajistit nájemci alespoň přístřeší[3].

Nový občanský zákoník se touto cestou nevydává a zlepšuje tak postavení pronajímatele v nájemním vztahu, což je jistě krok vpřed. Osobně si nemyslím, že například nedostatečná specifikace bytové

náhrady ve výpovědi pronajímatele je bez dalšího důvodem její absolutní neplatnosti. Ochrana nájemníka je jistě legitimní důvod, na druhou stranu se mi taková sankce nezdá proporční vzhledem k zásadě, že neznalost zákona neomlouvá.

Vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník, jak se již dlouho proklamuje, posiluje autonomii stran, jeví se mi toto řešení jako adekvátní, neboť požadavky na bytové náhrady často znevýhodňovaly pronajímatele. Koneckonců opravdu je v souladu se základními lidskými právy, aby pronajímatel čekal, než proběhne např. dvouleté řízení o neplatnosti výpovědi nájmu bytu, poté hledal bytovou náhradu a pak absolvoval exekuční řízení rok a půl a nikdo mu mezitím neplatil?

JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D.,
advokát

Ondřej Reiser,
PF UP Olomouc, paralegal

JUDr. Jakub Dohnal, Ph.D., advokát

Schweitzerova 50
77900 Olomouc

Tel.: +420 608 566 224
e-mail: advokat@jakubdohnal.cz

---
[1] Přiměřeným náhradním bytem bude byt ve stejné obci, o stejné výměře, se stejným vybavením, počtem místností. Soud však vezme v potaz i polohu bytu, věcné a sociální prostředí, jeho dopravní dostupnost, infrastrukturu a okolnosti, jež mohou mít vliv na životní styl uživatelů bytu.
[2] Např. Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. 8. 2008, sp. zn. 26 Cdo 1720/2008.
[3] Ačkoli přístřeší není doktrinálně považováno za bytovou náhradu.

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

Další články:

- Judikatura: smluvní sjednání prekluzivní lhůty je obecně platné (FIDIC)
- Civilněprávní prostředky ochrany při koupi falzifikátu
- Novela zákona o pyrotechnice: likvidace profesionálů namísto zmírnění negativních vlivů
- Konec zákonné koncentrace řízení? Návrh Nejvyššího soudu před Ústavním soudem
- Soudní poplatky v řízení o rozvodu manželství a úpravy poměrů k nezletilému dítěti po tzv. rozvodové novele
- Imise ve stavebním řízení aneb kde končí veřejný zájem a začíná soukromé právo?
- Užívání prostoru nad pozemkem třetí osobou
- Přístup k nemovitosti přes pozemek třetí osoby
- PŘEHLEDNĚ: Jak funguje předkládání plné moci? Postačí soudu jen její „fotokopie“? Aneb vývoj právní úpravy požadavků na plnou moc v našem právním systému.
- Využívání nástrojů umělé inteligence: proč je GDPR relevantní?
- Transfer Pricing: Na co si dát pozor s blížícím se koncem roku