

23. 10. 2006

VeźmĚte, prosĚme, na vĚdomĚ, Źe text ělĚnku odpovĚdĚ platnĚ prĚvnĚ ťpravĚ ke dni publikace.

## RegulovanĚ nĚjemnĚ

Dne 31.3.2006 nabyl ťĹinnosti zĚkon o jednostrannĚm zvyšovanĚ nĚjemnĚho z bytu. Od zrušenĚ vyhlĚšky ě 176/1993 Sb., o nĚjemnĚm z bytu a ťhradĚ za plnĚnĚ poskytovanĚ s ťžívĚnĚm bytu ve znĚnĚm pozdĚjšĚch pĚdepisť ťstavnĚm soudem ĀR pro jejĚ rozpor s ťstavou, tj. od 1.1.2002, zde neexistovala ŹĚdnĚ prĚvnĚ ťprava zpťsobu vťpoětu vťše regulovanĚho nĚjemnĚho. Tento zĚkon tak po dlouhĚ dobĚ odstranil mezeru v legislativĚ.



V souvislosti s neěinnostĚ Parlamentu ĀeskĚ republiky v tĚto oblasti publikoval ťstavnĚ soud ĀR nĚkolik nĚlezť, kterťmi vyzťvĚ obecnĚ soudy, aby vyplnily mezeru v prĚvnĚm řĚdu, spoěvĚjĚcĚ v neěinnosti Parlamentu ĀeskĚ republiky, a to svťmi rozhodnutĚmi na zĚkladĚ podanťch Źalob na urěenĚ vťše nĚjemnĚho. Tento problĚm byl však odstranĚn tĚmto novťm zĚkonem. DomnĚvĚm se, Źe tyto nĚlezť ťstavnĚho soudu ĀR se dnes mohou vztahovat jen na Źaloby podanĚ pĚd ťĹinnostĚ tohoto zĚkona. Pokud by byla podĚna Źaloba na regulovanou vťši nĚjemnĚho po 31.3.2006, tedy po ťĹinnosti novĚho zĚkona, mĚl by soud takovou Źalobu zamĚtnout pro jejĚ neoprĚvnĚnost z dťvodu novĚ prĚvnĚ ťpravy, nebo věc pĚdat ťstavnĚmu soudu s tĚm, Źe je moŹnť rozpor zĚkona s ťstavou.

### JednostrannĚ zvyšovanĚ nĚjemnĚho

Tento novť zĚkon upravuje postup pĚi jednostrannĚm zvyšovanĚ nĚjemnĚho v bytech. V souladu s touto prĚvnĚ ťpravou lze jednostrannĚ zvyšenĚ nĚjemnĚho pronajĚmatelem uplatnit aŹ do 31.12.2010. Po tomto datu by mĚla platit jĚž jen novĚ prĚvnĚ ťprava obsaŹenĚ v oběanskĚm zĚkonĚku. PronajĚmatel je oprĚvnĚn jednostrannĚ zvyšit nĚjemnĚ jedenkrĚt roěnĚ vťdy k 1.lednu, pĚĚp. i pozdĚji, ale nikdy ne zpĚtnĚ, pokud by se s nĚjemcem nedohodl jinak. PoprvĚ tedy bude moci pronajĚmatel jednostrannĚ zvyšit nĚjemnĚ 1.1.2007.

PronajĚmatel je povinen oznĚmit nĚjemci jednostrannĚ zvyšenĚ nĚjemnĚho pĚsemnĚ, kterĚ mĚ obsahovat zdťvodnĚnĚ, Źe vťše nĚjemnĚho byla stanovena řĚdnĚ na zĚkladĚ maximĚlnĚho pĚrĚstku mĚsĚěnĚho nĚjemnĚho, kterť vyhlĚšuje a zveřĚjťuje ve SbĚrce zĚkonť vťdy s ťĹinnostĚ od 1.ěervence Ministerstvo pro mĚstnĚ rozvoj.

PoprvĚ byl maximĚlnĚ pĚrĚstek mĚsĚěnĚho nĚjemnĚho vyhlĚšen ve SbĚrce zĚkonť ĀR dne 30.6.2006, a to sdĚlenĚm Ministerstva pro mĚstnĚ rozvoj o roztrĚdĚnĚ oběĚ do velikostnĚch kategoriĚ podle poětu obyvatel, o ťzemnĚm rozělenĚnĚ oběĚ seskupenĚm katastrĚlnĚch ťzemĚ, o vťši zĚkladnĚch cen za 1 m<sup>2</sup> podlahovĚ plochy bytť, o cĚlovťch hodnotĚch mĚsĚěnĚho nĚjemnĚho.

Povinnost nĚjemce platit zvyšenĚ nĚjemnĚ vznikĚ dnem uvedenťm v oznĚmenĚ, nejdĚrĚve však prvnĚm dnem kalendĚrnĚho mĚsĚce nĚsledujĚcĚho po uplynutĚ 3 kalendĚrnĚch mĚsĚcť od jeho doruěenĚ. V praxi to znamenĚ doruěit toto oznĚmenĚ nejpozdĚji v pĚbĚhu mĚsĚce zĚrĚ, aby povinnost platit zvyšenĚ nĚjemnĚ vznikla od 1. ledna nĚsledujĚcĚho roku. V tĚto lhťtĚ 3 mĚsĚcť je nĚjemce zĚroveň oprĚvnĚn podat Źalobu k soudu na urěenĚ neplatnosti zvyšenĚ nĚjemnĚho.

### SouvisejĚcĚ novelizace oběanskĚho zĚkonĚku

SouěasnĚ byl v nĚvaznosti na novou prĚvnĚ ťpravu jednostrannĚho zvyšovanĚ nĚjemnĚho novelizovanĚ

i občanský zákoník, a to jeho hlavy sedmé v části upravující nájmy bytů.

Největší změny doznala právní úprava týkající se výpovědních důvodů. Nově může pronajímatel v některých případech vypovědět nájem i bez přivolení soudu. Jedná se například o situace, kdy nájemce nebude více jak tři měsíce platit nájemné nebo když bude porušovat dobré mravy v domě, tj. např. vyvolává výtržnosti či jiné nepřístojnosti jako devastace bytu, fyzicky napadá či šikanuje ostatní nájemníky atd. V písemné výpovědi musí pronajímatel uvést výpovědní důvod, výpovědní lhůtu a poučení nájemce o tom, že má možnost podat do šedesáti dnů žalobu na určení neplatnosti výpovědi k soudu, a příp. i závazek pronajímatele zajistit nájemci odpovídající bytovou náhradu, pokud mu podle zákona přísluší. Zákonná výpovědní lhůta zůstala zachována a nesmí být kratší než 3 měsíce.

Novela občanského zákoníku rovněž přináší povinnost nájemce písemně oznámit pronajímateli veškeré změny v počtu osob, které žijí s nájemcem v bytě, a to do 15 dnů ode dne, kdy ke změně došlo. Nájemce musí v oznámení uvést jména, příjmení, data narození a příslušnost těchto osob. Nesplnění této povinnosti ani do jednoho měsíce se považuje za hrubé porušení povinností nájemce a pronajímatel může v tomto případě vypovědět nájem i bez přivolení soudu.

Novela občanského zákoníku umožnila pronajímatelům při sjednání nájemní smlouvy požadovat na nájemci, aby složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrady za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných svých závazků v souvislosti s nájmem tzv. „kauci“. Tato kauce nesmí přesáhnout trojnásobek měsíčního nájemného a zálohy na úhradu za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu. Pronajímatel je oprávněn tuto kauci použít pouze k úhradě pohledávek za nájemcem v souvislosti s nájmem, které budou přiznané vykonatelným rozhodnutím soudu, vykonatelným rozhodčím nálezem nebo nájemcem písemně uznaným. Po skončení nájmu je pronajímatel povinen tuto kauci vrátit nájemci nebo jeho právnímu nástupci, pokud nebyla oprávněně čerpána, a to do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byt vyklidil a předal byt pronajímateli.

Významnou změnou v oblasti nájmu bytu je i nové ustanovení občanského zákoníku, které neumožňuje použití ustanovení o prodloužení nájmu. V praxi to znamená, že nájemní smlouva uzavřená na dobu určitou, končí uplynutím doby, na kterou byla uzavřena. V případě zájmu smluvních stran o pokračování v nájmu bude nutné uzavřít novou nájemní smlouvu nebo dodatky k původní nájemní smlouvě upravující novou dobu nájmu. Domnívám se, že dalším možným řešením by bylo upravit možnost prodloužování doby nájmu a podmínek za kterých k tomu může dojít již v samotné nájemní smlouvě.

Za zmínku dále stojí i právní úprava přechodu nájmu bytu. Dřívější právní úprava umožňovala, aby se po zemřelém nájemci stali novými nájemci i jeho vnuci, pokud prokázali, že v den jeho smrti s ním žili ve společné domácnosti a nemají vlastní byt. Tato právní úprava však byla často zneužívána. Z tohoto důvodu došlo ke zpřísnění možnosti přechodu nájmu bytu. Nová právní úprava umožňuje vnukům stát se novým nájemcem po zemřelém nájemci pouze tehdy, pokud prokáží, že s ním žili ve společné domácnosti nepřetržitě alespoň po dobu tří let před jeho smrtí a nemají vlastní byt. Soud však může z důvodů zvláštního zřetele hodných rozhodnout, že se stávají nájemci, i když soužití ve společné domácnosti s nájemcem netrvalo tři roky.

### **Uplatnění náhrady škody vůči státu**

V souvislosti s chybějící úpravou umožňující jednostranně zvýšit nájemné, Ústavní soud ČR ve svých nálezech dále konstatoval, že pronajímatelé mohou uplatnit náhradu škody vůči státu. Domnívám se, že pokud pronajímatelův důvodný nárok na vyšší nájemné nebyl v plné míře uspokojen nájemcem, tak jak mu ho zaručuje již samotná Listina základních práv a svobod, nezbude mu jiná cesta, než uplatnit vůči státu požadavek na náhradu škody, jak také vyplývá z publikovaných nálezů Ústavního

soudu ČR. Lze se setkat i s názory, podle nichž majitelé nájemních bytů mohou požadovat náhradu po státu pouze tehdy, nedomohou-li se prokazatelně svého práva jiným způsobem, např. soudní cestou na základě podané žaloby.

Vymáhání škody, která pronajímateli vznikla z důvodu nemožnosti zvýšit nájemné, vůči státu bude značně komplikované. Problematické může být např. stanovení výše způsobené škody. Dle mého názoru je možné požadovat náhradu škody po státu, pokud se majitelé nájemních bytů prokazatelně nedomohou svého práva jiným způsobem. V takovém případě by však majitelé nájemních bytů museli doložit veškeré vzniklé náklady a škody.

V této souvislosti je třeba zmínit spor o regulaci nájemného Polska s majitelkou domu Marii Hutten-Czapskou vedený u Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku, který rozhodl v neprospěch Polska. Polský stát je tak povinen zaplatit majitelce domu morální odškodnění, pokrýt náklady na soudní výlohy a zejména zmírnit či zcela zrušit regulaci nájemného. Vzhledem k tomu, že situace ohledně regulovaného nájemného je v České republice obdobná té v Polsku, lze předpokládat, že by se rozsudek Evropského soudu pro lidská práva v případě sporu českých majitelů domů s regulovaným nájemným s Českou republikou příliš nelišil.

Lze tedy uzavřít, že tato problematika je velmi složitá a i přesto, že jsou obecné soudy vázány nálezy Ústavního soudu ČR teprve praxe ukáže, jak budou rozhodovat.

Mgr. Tereza Šmicová, advokátní koncipient  
v advokátní kanceláři [NOVÁK & SABOLOVÁ, s.r.o.](#)



© 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](#)