23. 10. 2006

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

Regulované nájemné

Dne 31.3.2006 nabyl účinnosti zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. Od zrušení vyhlášky č 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu ve znění pozdějších předpisů Ústavním soudem ČR pro její rozpor s Ústavou, tj. od 1.1.2002, zde neexistovala žádná právní úprava způsobu výpočtu výše regulovaného nájemného. Tento zákon tak po dlouhé době odstranil mezeru v legislativě.



V souvislosti s nečinností Parlamentu České republiky v této oblasti publikoval Ústavní soud ČR několik nálezů, kterými vyzývá obecné soudy, aby vyplnily mezeru v právním řádu, spočívající v nečinnosti Parlamentu České republiky, a to svými rozhodnutími na základě podaných žalob na určení výše nájemného. Tento problém byl však odstraněn tímto novým zákonem. Domnívám se, že tyto nálezy Ústavního soudu ČR se dnes mohou vztahovat jen na žaloby podané před účinností tohoto zákona. Pokud by byla podána žaloba na regulovanou výši nájemného po 31.3.2006, tedy po účinnosti nového zákona, měl by soud takovou žalobu zamítnout pro její neoprávněnost z důvodu nové právní úpravy, nebo věc předat Ústavnímu soudu s tím, že je možný rozpor zákona s Ústavou.

Jednostranné zvyšování nájemného

Tento nový zákon upravuje postup při jednostranném zvyšování nájemného v bytech. V souladu s touto právní úpravou lze jednostranné zvýšení nájemného pronajímatelem uplatnit až do 31.12.2010. Po tomto datu by měla platit již jen nová právní úprava obsažená v občanském zákoníku. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně vždy k 1.lednu, příp. i později, ale nikdy ne zpětně, pokud by se s nájemcem nedohodl jinak. Poprvé tedy bude moci pronajímatel jednostranně zvýšit nájemné 1.1.2007.

Pronajímatel je povinen oznámit nájemci jednostranné zvýšení nájemného písemně, které má obsahovat zdůvodnění, že výše nájemného byla stanovena řádně na základě maximálního přírůstku měsíčního nájemného, který vyhlašuje a zveřejňuje ve Sbírce zákonů vždy s účinností od 1.července Ministerstvo pro místní rozvoj.

Poprvé byl maximální přírůstek měsíčního nájemného vyhlášen ve Sbírce zákonů ČR dne 30.6.2006, a to sdělením Ministerstva pro místní rozvoj o roztřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m2 podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného.

Povinnost nájemce platit zvýšené nájemné vzniká dnem uvedeným v oznámení, nejdříve však prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po uplynutí 3 kalendářních měsíců od jeho doručení. V praxi to znamená doručit toto oznámení nejpozději v průběhu měsíce září, aby povinnost platit zvýšené nájemné vznikla od 1. ledna následujícího roku. V této lhůtě 3 měsíců je nájemce zároveň oprávněn podat žalobu k soudu na určení neplatnosti zvýšení nájemného.

Související novelizace občanského zákoníku

Současně byl v návaznosti na novou právní úpravu jednostranného zvyšování nájemného novelizován 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 prodlužování 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 – Sbírka zákonů, judikatura, právo | www.epravo.cz

Další články:

- Lze sjednat kupní smlouvu s „utajenou“ kupní cenou?
- Novela stavebního zákona: přehled změn a dopadů do praxe po dokončení legislativního procesu
- Energetická náročnost budovy jako cenotvorný faktor
- Přechodná ustanovení novely stavebního zákona – co s vydaným závazným stanoviskem a JES?
- Koncentrace řízení v aktuální judikatuře Nejvyššího soudu
- Aktuální závěry ÚS a ESLP k právům biologického otce (První část – judikatura Ústavního soudu ČR)
- Podílové spoluvlastnictví manželů po rozsudku SDEU ve věci C-300/25 Duftošek
- Předkupní právo jako možná past
- Sleva z kupní ceny vadné nemovitosti podle aktuální judikatury Nejvyššího soudu
- Povinnosti transparentnosti podle AI Actu
- Když rodič nepředá dítě - náhradní péče a úhrada nákladů podle novely rodinného práva