

7. 7. 2010

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

Zajištění náhradního bytu v nových tržních podmínkách

V právní praxi přetrvává již dále neudržitelný stav přežívajícího provizória práva na bydlení po dobu let až desetiletí pro dosavadní nedostatek volných bytů i obstrukce bývalých nájemců (uživatelů) umocněný ústavně nekonformním zvýhodněním vyklizovaných uživatelů bytů ustanovením § 712a obč. zákoníku zachováním regulovaného nájemného i po skončení nájmu bytu.

Neudržitelná praxe zajišťování náhradního bytu

Praxi zajišťování bytové náhrady odráží sama komentářová právní literatura takto: „Sám může oprávněný zajistit povinnému bytovou náhradu např. tím, že mu přenechá vlastní byt, jehož je vlastníkem, nebo byt ve svém domě, uzavře ve prospěch povinného s vlastníkem domu nebo bytu smlouvu o nájmu bytu nebo jiné bytové náhrady.“ 1) Tento bezvýhodný stav, kdy pronajímatel jako vlastník poskytuje bývalému uživateli náhradní byt v jiném vlastním bytě či za vysoké odstupné sjednává s jiným pronajímatelem pro něj rizikový nájem ve prospěch vyklizované osoby na dobu neurčitou, k tíži pronajímatelů ve prospěch sociální politiky státu a nepřímo i ve strategickém zájmu dodavatelů energií: „co nejnižší nájemné umožňuje co nejvyšší ceny energií pro domácnosti“ již neodpovídá nově ustáleným společenským podmínkám.

Při častých obstrukcích povinných tak vznikají paradoxní situace, že pronajímatel při potřebě rekonstrukce domu vyplácí nájemci odstupné za předčasné skončení nájmu bytu v řádu statisíců korun, nebo že oprávněný za vysokou úplatu i v řádu statisíců korun sjedná ve prospěch povinného nájem náhradního bytu na dobu neurčitou, za který nájemce později často neplatí nájemné a vše začíná nanovo.

Náhradní byt jen za tržní nájemné

Průlomová judikatura 2) i komentářová právní literatura 3) - v souladu s novými společenskými poměry tržní ekonomiky i vyloučením přesouvání sociální bytové politiky na bedra pronajímatelů - správně dovodila, že přiměřený náhradní byt i náhradní byt je pronajímatelem zajišťován jen za tzv. tržní nájemné v daném místě a čase.

Zajištění náhradního bydlení za tržní nájemné je odůvodněno i tím, že bytů s regulovaným nájemným je na trhu s byty stále méně a naopak volných bytů s tržním nájemným je tolik, že každý, kdo chce, si odpovídající bydlení ve větších obcích může sám zajistit „ze dne na den“.

Trvalá změna trhu s byty s převísem nabídky nad poptávkou

Trh s byty se především v důsledku nevídaného rozmachu nové výstavby již narovnal natolik, že nastala trvalá tržní převaha nabídky nájmu bytů s tržním nájemným nad poptávkou a tuto novou skutečnost musí reflektovat i aktualizovaná judikatura.

Z důvodu, že změnou společenských poměrů je oproti minulosti podstatný převis nabídky nad

poptávkou volných bytů s tržním nájemným, stává se zajišťování náhradního bydlení pronajímatelem přežitkem a de lege ferenda je na místě toliko stanovení přiměřené doby k vyklizení bytu nájemcem, například ve lhůtách 3-12 měsíců od právní moci rozsudku o vyklizení bytu, když obstarání nájmu bytu s tržním nájemným na trhu ve městech je zpravidla otázkou několika dnů či týdnů.

Pokud jde o zajištění bytové náhrady v menších obcích, kde je často objektivně nedostatek volných bytů, lze odpovídající bytovou náhradu zajistit i v sousedních obcích, případně v nejbližším větším městě.

Zajištění náhradního bytu návrhem smlouvy o nájmu k témuž bytu již za tržní nájemné

Jedná-li se o vyklizení bytu - s výjimkou vyklizení na základě výpovědních důvodů nyní uvedených v ustanovení § 711a odst. 1 obč. zákoníku - může oprávněný zajistit povinnému přiměřený náhradní byt či náhradní byt i tím, že ve smyslu ustanovení § 343 o.s.ř. předloží povinnému písemný návrh smlouvy o nájmu téhož - vyklizovaného - bytu na dobu neurčitou, avšak již za nájemné v daném místě a čase obvyklém.

Zajištění samotného vyklizovaného bytu bývalému nájemci jako přiměřeného náhradního bytu či náhradního bytu nově již za obvyklé nájemné namísto tzv. regulovaného nájemného je nanejvýš spravedlivé tím, že odpadají nekonečné dohady o odpovídající bytové náhradě („stejně jak vyklizované nemůže být nepřiměřené“) i to, že vyklizovaný nájemce donekonečna netěží z regulace nájemného na úkor pronajímatele.

Důkaz o volných bytech s možností svobodného výběru povinným

Je-li v daném místě a čase notoricky známou skutečností ve smyslu ustanovení § 121 o.s.ř., že na trhu prokazatelně existuje výrazný převis nabídky volných bytů za tržní nájemné nad poptávkou (www.byty.cz, www.reality.cz, www.sreality.cz, annonce, inzerce v tisku apod.), je přepjatým formalismem nadále trvat na právně obtížné praxi sjednání smlouvy o nájmu bytu na dobu neurčitou s tržním nájemným pronajímatelem ve prospěch povinného, kterému právo na bydlení všestranně vyhovuje (co nejdelší užívání bytu za regulované nájemné); ustanovení § 343 odst. 1 o.s.ř. správně podmiňuje vyklizení bytu prokázáním zajištění bytové náhrady, což dobře splňuje i důkaz aktuálními seznamy desítek volných bytů na trhu z nabídek realitních kanceláří či renomovaných specializovaných internetových serverů.

Změnou společenských podmínek očividným převisem nabídky volných bytů za tržní nájemné nad poptávkou jako obecně známou skutečností ve smyslu ustanovení § 121 o.s.ř. již není zapotřebí - zvláště ve městech - zajištění konkrétní bytové náhrady jinak než věrohodným přehledem aktuálních nabídek volných bytů v daném místě a čase například realitních kanceláří, specializovaných internetových serverů s možností svobodného výběru některé z nich ze strany povinného; břemeno tvrzení a důkazního břemeno, že povinný si sám není schopen vybrat ani jeden vhodný byt z desítek prokázaných nabídek na trhu, tak spravedlivě leží na povinném; tento stav lze korigovat stanovením určité lhůty povinnému k výběru některého z volných bytů do určité doby, např. 1-3 měsíců.

Regulované nájemné po skončení nájmu bytu v rozporu s ústavou i mezinárodními úmluvami

Z důvodu, že vlastnictví pronajímatele bytu je výslovně chráněno čl. 11 Listiny základních práv a svobod i čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod je při notoricky známé skutečnosti - trvalém převisu nabídky volných bytů s tržním nájemným - již nepřípustné udržování úhrady za užívání vyklizovaného bytu po skončení nájmu odkazem na ustanovení § 712a obč. zákoníku ve výši tzv. regulovaného nájemného.

Zachování úhrady za užívání vyklizovaného bytu od skončení nájmu bytu až do doby zajištění bytové náhrady ve výši tzv. regulovaného nájmu bytu s odkazem na ustanovení § 712a obč. zákoníku často i po dobu několika let až desetiletí při notoricky známém přebytku volných bytů s tržním nájemným s možností zajištění vhodného bytu povinným „ze dne na den“, je v rozporu s čl. 11 Listiny základních práv a svobod i čl. 1 odst. 1 Dodatkového protokolu č. 1 Úmluvy o ochraně lidských práv a základních svobod.

Právní postavení nájemce bytu je v souladu s ústavou a občanským zákoníkem dostatečně chráněno již tím, že nájem na dobu neurčitou lze zrušit toliko ze zákonných důvodů se zvláštním režimem soudního řízení o určení neplatnosti výpovědi a o přivolení k výpovědi z nájmu bytu pronajímatele.

Poznámky:

1) Občanský soudní řád, Komentář, II. díl, str. 1711/1712, C.H.Beck 2009, David/Ištvánek/Javůrková/Kasíková/Lavický a kol.

2) Nález Ústavního soudu ČR ze dne 23.9.2004 sp.zn. IV. ÚS 524/03: „České nájemní právo bytů je postaveno na výrazné ochraně nájemníků. Tato zvýšená ochrana je motivována zejména sociálními důvody, protože bydlení slouží k uspokojování jedné z nejzákladnějších lidských potřeb a jako taková má mnohaletou tradici. Nicméně, jak již Ústavní soud několikrát konstatoval ve svých rozhodnutích, není přípustné přenášet sociální zátěž jedné skupiny lidí (nájemníci) na skupinou druhou (pronajímatelé). Vzhledem ke stávající situaci na trhu s byty, pronajímatel nemá možnost získat legální cestou jako bytovou náhradu byt s regulovaným nájemným.“

Výše nájemného sice má význam při posuzování adekvátnosti bytové náhrady, avšak jen v tom smyslu, že musí odpovídat obvyklé ceně nájmu v daném místě a čase. Nelze proto za srovnatelnou považovat takovou výši nájemného, která přežívá z doby, kdy platila protiústavní úprava regulace nájemného. Okolnost, že dosud nebyla přijata zákonná úprava nájemného, která by vedla k jeho deregulaci, nemůže jít k tíži pronajímatelů. Deformace trhu s byty, způsobená dlouhodobým neřešením problému nájemních bytů s tzv. regulovaným nájemným, nemůže být dále konzervována judikaturou soudů. Je v rozporu s ústavními principy, jestliže se uměle např. soudními rozhodnutími vytváří nerovnost subjektů soukromoprávních vztahů. Nelze stavět do nerovného postavení nájemce bytů s tzv. regulovaným nájemným a nájemce bytů s neregulovaným nájemným, stejně jako nelze do nerovného postavení stavět pronajímatele, kteří vlastní domy s byty s tzv. regulovaným nájemným, proti pronajímatelům, kteří vlastní domy s byty s neregulovaným nájemným. Proto dosáhne-li pronajímatel exekučního titulu na vyklizení bytu s tzv. regulovaným nájemným, má právo se domoci exekučního vyklizení za stejných podmínek, jako pronajímatel, který dosáhl téhož u bytu s neregulovaným nájemným.“

3) „Na rozdíl od přístřeší musí být bytová náhrada zajištěna na dobu neurčitou (nejde-li o případ, kdy nájemní poměr byl sjednán na dobu určitou), výše nájemného musí odpovídat obvyklé ceně nájmu v daném místě a čase (III. ÚS 524/2004).“ (In.: Občanský soudní řád, Komentář, II. díl, str. 1711, C.H.Beck 2009, David/Ištvánek/Javůrková/Kasíková/Lavický a kol.)

JUDr. Luboš Chalupa, advokát

Další články:

- [Odštěpný závod zahraniční společnosti optikou NIS2: Jak správně určit velikost podniku?](#)
- [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](#)