

ČESKÁ SPOLEČNOST PRO ROZVOJ BYDLENÍ
JUDr. Ivan Příkryl
předseda

Praha dne 16.11.2010

Tisková zpráva :

Po seznámení se s vládním návrhem novely občanského zákoníku konstatuji, že přes mnohé oblasti, která má v bydlení novela změnit, neřeší zásadní problém současnosti a to je způsob výpočtu nájemného po 1.1.2011 ve většině měst naší republiky.

Pronajímatelé i nájemníci se tak dostávají do situace, kdy výši nájemného lze měnit pouze dohodou obou stran, nebo soudním rozhodnutím. Po dlouholeté nečinnosti předchozí vlády obě strany tohoto vztahu již nemají důvěru v to, že se problém podaří vyřešit. Svědčí o tom konkrétní návrhy mnoha velkých pronajímatelů, kteří nabízejí dohodu o opakovaném zvýšení nájemného vždy k 1.1., a to až do roku 2013, poté se má, podle nich, nájemné zvyšovat jen o míru inflace. Současně upozorňují, že nedojde-li k dohodě, pronajímatelům nezbude, než se obrátit žalobou k soudu a žádat, aby soud určil nájemné v místě obvyklé a určil ho ode dne podání žaloby. Tu mohou podat již 1.ledna.

Ujištění pana premiéra Petra Nečase, že se neobává početných soudních sporů spatřujeme jako nedůvodné, pronajímatelům ani nájemcům se právní režim v ničem zásadním nemění, snad s výhradou proklamace že „pokud nájemné neodpovídá nájemnému v místě a čase obvyklému, upraví jej soud“ , což ovšem musel učinit podle právního názoru Ústavního soudu již v současnosti. A tak nemají žádný důvod se po 1.1.2011 na soud s žalobou obrátit a kroky některých velkých pronajímatelů tomu nasvědčují.

Podotýkám, že takových žalob mohou být řádově desetitisíce. Nacházíme-li se ve stavu „legislativní nouze“ kde hrozí škody z prodlení státu jak vlastníkům, tak sociální problémy mnohým nájemníkům, je to v tomto případě !

Své tvrzení opíráme o následující stručné shrnutí:

- Občanský zákoník v platném znění, podle § 696 odst. 1 počítá s tím, že nájemné se sjedná dohodou, nestanoví-li zvláštní zákon nebo právní předpis jinak. Takový právní předpis však nikým dosud předán do legislativního procesu nebyl.
- Vládní novela občanského zákoníku na výše uvedené zásadě nic nemění, nedoplňuje, pouze upřesňuje roli soudu, který určí nájemné podle zásady místně obvyklého nájemného, jeho definici a způsob výpočtu neupravuje. Bude tedy záležet jen na úvaze soudu a také, a to především, argumentaci stran tohoto sporu. Je zřejmé, že pronajímatelé budou kvalitně právně zastoupeni, obrana zejména starších lidí bude jen dána dobrou vírou ve spravedlivý rozsudek. Při absenci účinné sociální sítě je toto nedostatečné.
- Proklamace ministerstva pro místní rozvoj o sestavení cenových map je nedostatečná, neboť k tomu není zákonný podklad například zmocněním, mapa nebude mít charakter zvláštního právního předpisu a bude tedy pouze názorem ministerstva se subsidiární účinností a soudy se snadno mohou od této zásady odchýlit.
- Řešení je pouze v přijetí zákona či právního předpisu ke kterému by bylo zákonem ministerstvo zmocněno, , který určí způsob zjištění nájemného v místě obvyklého, a

to jak objektivní výši (cenová mapa) tak subjektivní výši (ve vztahu ke konkrétnímu domu, bytu, hospodaření a zachovné péči). Naše společnost má zásady takového řešení zpracovány a vrcholí u nás nad tímto řešením diskuse. V řádu dnů jsme schopni takový návrh politikům předat.

Považujeme stávající situaci za zcela nežádoucí a apelujeme na politickou reprezentaci, poslance i senátory, aby neváhali a zasadili se o relevantní řešení.

JUDr. Ivan Přikryl

Tel: 736758668, Email: ivan.prikryl@gmail.com